

UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE LETRAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA



EXPANSÃO URBANA E MERCADO IMOBILIÁRIO:
A CIDADE DAS CALDAS DA RAINHA COMO LABORATÓRIO

Carlos Gonçalves

MESTRADO EM GEOGRAFIA
ESPECIALIZAÇÃO EM URBANIZAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO
2009

UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE LETRAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA



EXPANSÃO URBANA E MERCADO IMOBILIÁRIO: A CIDADE DAS CALDAS DA RAINHA COMO LABORATÓRIO

Dissertação apresentada à Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa,
sob a orientação da Professora Doutora Eduarda Marques da Costa,
para obtenção de grau de Mestre em Geografia
Urbanização e Ordenamento do Território

Carlos Gonçalves

MESTRADO EM GEOGRAFIA
ESPECIALIZAÇÃO EM URBANIZAÇÃO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2009

Esta dissertação integra-se no âmbito da investigação desenvolvida no projecto
FURBS: Forma Urbana Sustentável - Desenvolvimento Metodológico para Portugal
(FURBS: Sustainable urban form - Methodological Approach for Portugal) (PTDC/GEO/69109/2006) - Coord. CEG-UL

ABSTRACT	7
AGRADECIMENTOS	8
CAPITULO 0 – DEFINIÇÃO DE ÂMBITO, QUESTÕES DE PARTIDA E INTRODUÇÃO AO TEMA	10
OS CAMINHOS POSSÍVEIS...ATÉ À CIRCUNSCRIÇÃO DO ÂMBITO	10
INTRODUÇÃO	16
1ª PARTE: URBANIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL, QUADRO TEÓRICO E ANÁLISE EMPÍRICA	18
CAPÍTULO I – ...DA URBANIZAÇÃO À EXPANSÃO URBANA	19
1 - CONCEITOS IMBRICADOS COM O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO	19
1.1 - URBANIDADE/URBANISMO/CONDIÇÃO DE URBANO	19
1.1.1 – A expansão urbana e os modelos de organização funcional do espaço	29
1.1.2 - Ciclos de urbanização e periurbanização	33
1.2 – “DECANTAÇÃO” DOS MODELOS TEÓRICOS DE CIDADE: ARQUEOLOGICIDADES?	35
1.3 - MALEABILIDADE DO CONCEITO DE CIDADE	40
1.3.1 - Conceito formal de cidade em Portugal	43
1.3.2 – Cidade na sua condição (inter)média	44
1.4 - NOTAS DE SÍNTESE	48
CAPÍTULO II – MERCADO IMOBILIÁRIO: CONCEITOS, POSICIONAMENTO DOS AGENTES E REPERCUSSÕES DA SUA ACTUAÇÃO	49
2 – CONCEITOS SUBSIDIÁRIOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	49
2.1– (RE)PRODUÇÃO DE VALOR NO MERCADO FUNDIÁRIO/IMOBILIÁRIO	53
2.1.1- Teorias explicativas da (re)produção de valor fundiário/imobiliário	53
2.2- CÍRCULO CONCEPTUAL CONCORRENTE PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL	61
2.2.1 - Aspectos definidores da especificidade do mercado imobiliário residencial	64
2.3 - AGENTES E ESTRATÉGIAS DE ACTUAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL	73
2.3.1 – Actuação especulativa dos actores no mercado (?) imobiliário	78
2.3.2 - Relações entre o sistema económico e o mercado imobiliário	83
2.4 – ESPECIFICIDADES DA RELAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO COM O SECTOR FINANCEIRO	86
2.4.1 - Mercado imobiliário diluído no sistema financeiro: breves notas para juntar à história da recente ruptura	90
2.5 – QUADRO CONCEPTUAL DEFINIDOR DO CAMPO DE INTERVENÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO	93
2.5.1– Maleabilidade do interesse público: mais ou menos intervenção, no mercado imobiliário?	95
2.5.2 - Os planos e a (des)regulamentação do interesse público no quadro legal	96
2.5.3 - A subjugação da actuação da Administração às pressões do interesse individual	99
2.5.4 - ...o papel da tributação como princípio/meio/fim regulador	106
2.6 – NOTAS DE SÍNTESE	111

CAPÍTULO III – EXPANSÃO URBANA, MERCADO IMOBILIÁRIO E PLANEAMENTO URBANO EM PORTUGAL CONTINENTAL115

3.1 - EXPANSÃO URBANA COMO MOTOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL	116
3.2 - A CONTA E A MEDIDA DO MERCADO RESIDENCIAL EM PORTUGAL	129
3.3 - A DINÂMICA DO SECTOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL COMO PROPULSOR DA OFERTA NO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL.....	139
3.3.1 – Aspectos definidores do desempenho do sector da construção civil na composição da base económica em Portugal	141
3.4 – INCIDÊNCIAS DA RELAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO COM O SECTOR BANCÁRIO/FINANCEIRO EM PORTUGAL.....	149
3.5 - PLANEAMENTO URBANO EM PORTUGAL (DES)REGULADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL EM PORTUGAL CONTINENTAL	156
3.5.1 - Regulamentação urbanística e o lastro de esforço de planeamento no controle da expansão urbana: legislador versus mercado.....	157
3.5.2 - Instrumentos de gestão territorial influentes na transformação do solo.....	160
3.5.3 - Os Planos Directores Municipais: (des)controle da expansão urbana?.....	162
3.6 – o Mercado imobiliário e o financiamento das autarquias em Portugal continental	169
3.6.1 – Tributação, financiamento das autarquias e expansão urbana em Portugal continental	172
3.7 – NOTAS DE SÍNTESE	176

2ª PARTE: MERCADO IMOBILIÁRIO E EXPANSÃO URBANA NA CIDADE DAS CALDAS DA RAINHA.....178

CAPÍTULO IV – CIDADE DAS CALDAS DA RAINHA: DA MATRIZ DO POVOAMENTO O PROCESSO DE (PERI)URBANIZAÇÃO179

4.1- MATRIZ DEFINIDORA DA ESTRUTURA DO POVOAMENTO.....	179
4.1.1 - Nascimento do lugar (Caldas da Óbidos) e convulsões expansivas da vila das Caldas da Rainha (do sec. XV ao século XIX).....	181
4.1.2 – Da afirmação da cidade (termal?) – Séc. XX	187
4.1.3 – Um processo continuado de concentração demográfica na cidade	192
4.1.4 – Expansão urbana das últimas décadas: a cidade de periferias.....	200
4.1.5 – Pressão para a expansão e para a dispersão urbana proveniente dos proprietários de solo rural	207
4.2 - EVOLUÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO: CALDAS DA RAINHA SOB ANÁLISE	211
4.2.1 - Definição da abordagem à fonte de informação utilizada (anúncios de imóveis para venda) e metodologia de análise.....	211
4.2.2 - O anúncio da venda de imóveis em jornais locais como fonte de informação .	212
4.2.3 - Evolução das imagens associadas ao mercado imobiliário residencial no decurso das décadas de oitenta e noventa do século XX	224
4.2.4 - Evolução nas fórmulas de comercialização no mercado imobiliário.....	228
4.2.5 - Medida de relação entre oferta e procura (Fogos/Famílias entre 1994 e 2006)	229
4.2.6 – Dinamismo do sector da construção nas Caldas da Rainha.....	242
4.2.7 – Actividade do sector financeiro no mercado de habitação	244
4.3 – PLANEAMENTO MUNICIPAL: (DES)CONTROLE DA URBANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO?	246
4.3.1 - Plano de Regularização, Extensão e Embelezamento (publicado em 1931).....	246
4.3.2 - Plano Geral de Urbanização da Cidade das Caldas da Rainha	249
4.3.3 – PGU de “gestação longa”: exemplos de convivência com urbanização avulso	253

4.3.4 - As incidências de um Plano Director Municipal tardio	255
4.4 – CONTRIBUIÇÃO DA EXPANSÃO URBANA PARA O ORÇAMENTO MUNICIPAL	259
4.5 - NOTAS DE SÍNTESE	260
CAPÍTULO V – MERCADO IMOBILIÁRIO E DISPERSÃO URBANA NA CIDADE DAS CALDAS DA RAINHA	263
5 – PROCESSO DE FRAGMENTAÇÃO DO TECIDO URBANO NA CIDADE DAS CALDAS DA RAINHA	263
5.1 - EXPANSÃO URBANA NAS CALDAS DA RAINHA: DEFINIÇÃO DOS MÉTODOS E ESPAÇO DE ANÁLISE.....	265
5.1.1 - Processo de ajustamento da área de estudo e selecção das unidades de análise	266
5.2 – CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO DAS ÁREAS DE EXPANSÃO DA CIDADE DAS CALDAS DA RAINHA	278
5.3 – DIMENSÃO DAS BACIAS DE INTERACÇÃO TERRITORIAL NAS ÁREAS DE EXPANSÃO	283
5.3.1 - Naturalidade dos residentes das coroas de expansão da cidade	283
5.3.2 - Interação territorial motivada pela aquisição de bens e serviços	285
5.3.3 - Bacias de emprego definidas pelos residentes das coroas de expansão da cidade	288
5.3.4 – Relações e vizinhança, percepção da centralidade e do espaço de residência .	291
5.4 - MOBILIDADE RESIDENCIAL E DIMENSÕES DA PROCURA IMOBILIÁRIA NA ÁREA DE ESTUDO.....	297
5.5 – MOTIVAÇÕES DA PROCURA NA CIDADE EXPANDIDA.....	306
5.6 – NOTAS DE SÍNTESE	312
CAPITULO VI – OMISSÕES, CONCLUSÕES E TENDÊNCIAS	314
6.1 – OMISSÕES	314
6.2 – CONCLUSÕES	314
6.3 – TENDÊNCIAS	316
BIBLIOGRAFIA	317
ÍNDICE DE TABELAS	324
ÍNDICE DE FIGURAS	326
ÍNDICE DE ANEXOS	330
ANEXOS	332
ANEXOS: 1ª PARTE	332
ANEXOS: 2ª PARTE	348

Resumo

A expansão urbana não pode ser desligada dos mecanismos de funcionamento do mercado imobiliário. Este alimenta uma “indústria de urbanização” que transpõem para o território voracidade equivalente aos lucros avultados que mobiliza.

A fragmentação do tecido urbano observada desenha nos territórios em torno das áreas consolidadas das cidades médias a fusão grosseira da “cidade” com “campo” criando espaços de leitura difícil. Não planeados. Germinam aqui, as “cidades novas” justapostas nas explorações agrícolas sobreviventes, nos grandes espaços comerciais, nos fragmentos de floresta, nos inúmeros espaços vazios (vazios urbanos/espaços de tudo e de nada), nas “vagens” de moradias em banda, ou, nas ilhas de loteamentos desgarradas. Tudo isto é amarrado a uma estrutura de circulação delirante que cola (a *post-it*) estes espaços hiperfuncionais à cidade e à região metropolitana (?) circundante.

Demonstramos que a função reguladora da Administração (pelo lado das regras de uso e transformação do solo e pelo lado da tributação), ou tem sido inoperante, ou tem servido (tem-se servido) a avidez com que o mercado procede à urbanização destes territórios.

Reflectimos acerca do tema, discutindo a sua abrangência teórica. Tratamos informação passível de quantificar estes processos à escala de Portugal Continental e, numa segunda parte da dissertação, aprofundamos o caso de estudo da cidade das Caldas da Rainha. Neste laboratório de análise, quantificamos, de vários modos, a dimensão da expansão urbana desencadeada nas últimas décadas. Avaliamos a evolução do mercado imobiliário, nomeadamente, através da criação duma base de dados onde se registaram 2446 imóveis publicitados (entre 1926 e 2008), num jornal local. Procedemos ainda, recorrendo à aplicação de questionários, à avaliação dos moldes definidores da procura residencial dos últimos 15 anos, nas coroas periurbanas e rurbanas da cidade estudada na qual, se identificou espaço urbano, e urbanidades novas, decorrentes do facto de serem valorizadas, e valorizáveis, no mercado.

Palavras-chave: expansão urbana; mercado imobiliário; cidade, urbanidade

Abstract

Urban development cannot be separated from real estate market operation mechanisms. This market nurtures an “urbanization industry” with a voracity equivalent to the profits it generates.

The fragmentation of the urban fabric observed around the consolidated areas of medium cities creates a coarse fusion between “city” and “countryside” which is unplanned and difficult to read. “New cities” emerge here overlapping the surviving farms, the forest fragments and the innumerable empty spaces in the form of row houses and unorganized housing estates. All this is tied together by a complex road traffic structure connecting these hyper functional spaces to the city and the surrounding metropolitan region (*Metapolis*).

We have shown that the Administration regulatory function (regulation of soil use and transformation, as well as taxation) has either been ineffective or has served (or benefited from) the greed of the urbanization market.

We have reflected on the subject and discussed its theoretical coverage. We have processed information capable of quantifying these processes in a national scale and in the second part of this thesis we analyzed the case study of Caldas da Rainha. In this analysis laboratory, we quantified in several ways the dimension of the urban development over the last decades. We evaluated the real estate market evolution through the creation of a database that recorded 2446 estates advertised in a local newspaper from 1926 to 2008. We also applied a questionnaire to evaluate the house search in the last 15 years in the discontinuous crowns of Caldas da Rainha. We identified the Caldas da Rainha urban space and new urbanizations due to the fact that they are valued in the market.

Key-words: urban development; real estate market; city; urbanization

Agradecimentos

À Professora Doutora Eduarda Marques da Costa devo um especial tributo pela orientação, partilha generosa de conhecimentos e experiência. Obrigado por tudo.

Ao Professor Nuno Marques da Costa, agradeço boa parte dos ensinamentos que apliquei na preparação, realização e tratamento do trabalho de campo. Obrigado.

Agradeço ainda aos Professores do Departamento de Geografia que desde o primeiro dia nos conduziram pelo fascínio da partilha, da discussão e do conhecimento geográfico.

Deixo um extenso agradecimento a todos quantos responderam aos inquéritos e aos que facilitaram o processo de investigação, nomeadamente à Câmara Municipal das Caldas da Rainha e a Biblioteca Municipal das Caldas da Rainha.

Agradeço ainda aos colegas de mestrado, especialmente ao Luís Mendes (pela generosa troca de ideias e pelas preciosas indicações bibliográficas), e ao Vítor Leal (pela atenção com que ouviu as minhas exposições, pelas sábias sugestões que me deu, e sobretudo, pelo seu encorajamento constante.

Ao meu primo Bruno Carvalho, ao Raul Varela e à Célia Magalhães, agradeço o entusiasmo e a verdadeira partilha nesta viagem à descoberta da Geografia da Academia e das geografias da amizade, dos afectos, dos sabores, dos aromas, das cores...

Agradeço aos meus pais, Armindo e Beatriz, aos meus irmãos Victor, Gabriel e Anabela e às minhas tias, Conceição e Fátima, pelo apoio que sempre me deram. Muitas vezes mesmo sem o saberem. À Anabela devo um redobrado agradecimento pela ajuda preciosa na realização dos inquéritos.

Certo de que a muitos outros devia o meu agradecimento, não posso deixar de sublinhar, com veemência, o contributo da Sónia Gonçalves. Para além de me ter acompanhado em todas as fases deste trabalho, nunca descorou nenhuma forma de incentivo ou ajuda que estivesse ao seu alcance. Para ela, um perpétuo Obrigado.

Penso, e afirmo, que um geógrafo ambiciona abraçar o mundo. Porém este processo de trabalho é prova do contrário: enquanto geógrafo, fui abraçado por um pequeno (grande) mundo. A todos, retribuo calorosamente, o abraço recebido.

Dedicatória

... à Sónia.

Capítulo 0 – definição de âmbito, questões de partida e introdução ao tema

Seleccionar é coisa exigente. Nas encostas da Serra do Alvão, em pleno contexto rural, subsiste uma tarefa agrícola designada, pelos habitantes locais, por “arrelentar”. Arrelentar consiste em escolher nas leiras de milho, as plantas que estão a mais, retirando-as para que as outras, como se ensina por lá, não “percam a força”.

Trata-se de um processo de correcção de densidades. Nas leiras, que vincam a paisagem de transição entre o Minho e Trás-os-Montes, os agricultores são colocados perante o dilema da escolha. Arrancando os pés de milho mais frágeis, estão, ao mesmo tempo, a eleger aqueles que terão a missão de extrair os parques nutrientes do solo xistoso.

As plantas seleccionadas são depois cuidadosamente tratadas para que cresçam e espiguem.

Quando um geógrafo se assumia dum território (e/ou dum tema) com a pretensão (fatalmente ambiciosa) de lhe decompor a complexidade é confrontado com um dilema semelhante ao do arrelentador. Logo começam as escolhas dos pontos de enfoque, dos aspectos a excluir, dos caminhos a abandonar, das escalas a perfilhar...

O trabalho que agora se apresenta passou por um longo, por vezes doloroso, mas sempre proveitoso, processo de escolha progressiva, ao logo do qual se foram desbravando os caminhos a seguir. Deste modo, como forma de apontar as escolhas assumidas, damos nota dos caminhos entretanto abandonados. Alguns deles descartados definitivamente, outros deixadas de parte à espera de outras oportunidades.

os caminhos possíveis...até á circunscrição do âmbito

Estudar as confluências e os afastamentos entre as determinações dos planos (especificamente dos PMOT`s) e as realizações que a partir destes se materializaram de facto, foi uma das primeiras ideias equacionadas.

Pretendia-se compreender quais os pontos de confluência/divergência entre a cidade planeada, a cidade construída e a cidade vivida, colocando sob análise o processo de urbanização nos últimos trinta anos. Esta hipótese de trabalho tinha por objecto, o sucedido nas cidades médias.

Sondando as hipóteses de trabalho, damos conta que havia que resolver, de entre outras, as seguintes questões: i) quais os modelos de urbanização patentes nas cidades médias,

e de que forma estes replicam (ou não), os padrões de crescimento das cidades em contextos metropolitanos? ii) que cidade se construiu na cidade ora consolidada e, nas coroas das cidades médias? iii) que mecanismos presentes no mercado imobiliário residencial poderão estar correlacionados com os processos em curso? iv) de que forma estas tipologias (patentes nas áreas em expansão) correspondem, ou não, à busca da cidade sonhada? v) que cidadãos se formaram, e qual o seu vínculo à cidade consolidada e à região “metropolitana”?

Colocava-se a tónica em dois aspectos. Por um lado, procurar as especificidades patentes nos processos de urbanização nas cidades médias (onde os estudos são menos abundantes), em confronto com as cidades metropolitanas e, por outro, quais os resultados incutidos nos modelos de urbanização, são fruto das dinâmicas locais e quais resultam da colagem conceptual feita a partir do quadro de referencia das cidades metropolitanas.

Com o que se estudou, e reflectiu, sobre estas questões concluiu-se que se tratava de empresa com moldes que extravasavam os limites, do tempo, de recursos e do âmbito do trabalho com os fins que este tem. Mas, seleccionaram-se dois pontos para os quais não se deixaria de apontar: i) o mercado imobiliário; e, ii) os seus modelos de urbanização em curso.

No entanto, perante o vasto campo de possibilidade que surgiram, decorrentes da oportunidade de trabalhar em planeamento e gestão do território na escala local/municipal, onde tentamos assimilar todos os ensinamentos que o envolvimento num projecto de Revisão do PDM proporciona, desde logo, o quase ininterrupto contacto com o cidadão (todos os tipos de cidadãos), com as outras disciplinas técnicas, com as (in)definições de políticos e políticas, proporcionando um ambiente ideal para que se fundisse, neste trabalho as amplas possibilidades da observação participante¹ com as restantes técnicas e métodos de investigação mais comumente utilizados em trabalhos desta natureza. Neste cenário o leque de opções alargou-se significativamente. Como resultado da exposição aos contactos descritos acima, começou a definir-se a noção de que as questões de fundo que sustentam o corpo teórico-prático dos processos

¹ *O investigador vive no sistema que observa, geralmente durante bastante tempo. Consiste em estar, viver e trabalhar com indivíduos, ou comunidades a fim de as compreender. É um procedimento natural, em que o observador se torna progressivamente membro da comunidade, permanecendo o mais próximo possível dos fenómenos e, desse modo, vai conhecendo e interiorizando os processos que observa e vive (ABREU, 2007)*

de urbanização em curso estão longe de ser resolvidas. Ou pelo menos, urge revisitar estes temas encetando aproximações diferentes.

Tabela 1 -
Incidência
Temática das
Dissertações de
Mestrado e Teses
de Doutoramento
entre 1918 e 2006
registadas na base
do C.E.G.

Fonte:
www.FLUL.UL.pt

1	Total	398	
			<i>Peso relativo de 2, 3 e 4 face a 1 (%)</i>
2	Monografias	27	6.8
3	Geografia física	104	26.1
4	Geografia humana	267	67.1
			<i>Peso relativo de 5 face a 4 (%)</i>
5	Urbanização/Planeamento/Ordenamento	55	20.6
			<i>Peso relativo de 6 face a 5 (%)</i>
6	Urbanização	31	56.4
			<i>Peso relativo de 7 face a 5 (%)</i>
7	Mercado imobiliário/residencial	5	16.1
			<i>Peso relativo de 8 e 9 face a 5 (%)</i>
8	Cidades médias (abordagem directa)	1	1.8
9	Cidades médias (abordagem indirecta)	4	7.3

Tomando a Escola de Geografia da Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa como exemplo, perscrutamos a quantidade de trabalhos de investigação (do tipo Dissertações de Mestrado e Teses de Doutoramento) dedicadas a esta escala e a estes temas (**Tabela 1**). O resultado mostra que a investigação nestas áreas temáticas tem algum défice face a outras. Esta situação é mais notória quando se considera a conjugação dos temas com o contexto geográfico das cidades médias.

Importa aborda-los (os temas) duma forma que os torne mais legíveis quer, no meio académico, quer nas arenas da actuação técnica e cívicas. Começam então a desenhar-se novos contornos, dentro da mesma área temática, mas com outro espectro de possibilidades.

Falamos das questões da transformação física/morfológica do território. Se a escolha pela arena do espaço urbano se mantém, bem assim a aproximação à realidade das cidades médias, afigura-se estimulante abordar a problemática escolhendo como ponto de entrada as transformações a partir da escala da parcela. É nesta que as opções individuais produzem boa parte dos conflitos entre as aspirações/opções individuais e os interesses públicos/colectivos compondo a forma como os aglomerados urbanos se derramam no território.

Alimentando, de leituras, de discussões e de reflexões tomamos consciência de que as cidades médias, especialmente as que se localizam no litoral, têm sido palco de processos de urbanização intensos que lhes conferem alterações significativas na matriz sócio-urbanística.

Numa primeira fase, esse crescimento deveu-se ao progressivo esvaziamento dos espaços rurais da bacia de apanhamento imediata dessas cidades. Esse primeiro momento (localizado entre os anos 60 e 70) produziu um tipo de periferias que surgem, não raras vezes, no interior destas cidades, tornando-se em espaços obsoletos, desqualificados, na eminência da marginalização. Considerando os ensinamentos de autores como, Domingues, A., Portas, P., Ascher, F., Ledo, A., Carvalho, J., Jacobs, J. Salgueiro, T., de entre outros, ponderaram-se as questões dos espaços obsoletos em confronto com os espaços efervescentes da arena das transformações urbanas em curso. Questionavam-se então, as diferentes concepções de periferia introduzidas na paisagem urbana das cidades médias, a começar por aquelas que têm lugar no “*core*”, ou na sua proximidade imediata, tipologias que nas “cidades metrópoles” apenas se encontram numa primeira coroa periférica.

Porque é que este tipo de “periferia” tem, no caso das cidades médias, lugar no centro ou nas imediações do centro? Acreditava-se que a resposta a esta questão teria que ver com a fraca capacidade polarizadora do centro, ou mesmo a ausência deste elemento estruturador tal como o entendemos nas cidades metropolitanas. Esta debilidade, por si só, seria suficiente para exigir novas abordagens para explicar estes processos de urbanização.

Uma segunda questão resulta dos respingos das potenciais respostas à primeira: será que os resultados verificados na forma (e na substância das formas), não serão devidos á homogeneidade de respostas propostas pelos Instrumentos de Planeamento/Gestão Urbanística que se produziram nas últimas três décadas? ou, será a falta de aplicação das soluções, e normativos, neles contidos que fornece explicações para enquadrar os processos de crescimento verificados neste tipo de aglomerações?

Numa primeira aproximação, previa-se a correlação entre a extensão do ciclo de vida dos espaços criados, com o esforço despendido na sua planificação. A mesma relação correlativa seria expectável no sentido inverso. Com isto, definia-se em tese que os espaços que foram objecto de Planos de Melhoramentos, Planos Gerais de Urbanização e conseqüentemente de Planos de Pormenor seriam aqueles que ainda se mantêm na franja qualificada do mercado imobiliário. Pelo contrário, os espaços onde o processo de urbanização seguiu a via casuística, espontânea ou mesmo informal, seriam aqueles que se encontrariam na zona desqualificada, servindo hoje franjas marginais do mercado (de

que são exemplos, os segmentos mais baixos nas opções de compra e, aqueles que apenas têm ao seu dispor a fatia sobrança: mercado de arrendamento).

Esta linha de investigação procuraria respostas para as transformações verificadas no quadro de alterações introduzidas pela mudança de posicionamento dos agentes controladores do mercado de imobiliário. Neste campo, tomamos consciências que foram muitas as mudanças verificadas, nomeadamente: o estreitamento dos canais de transfusão de capital das fontes de financiamento para os investidores e destes para a esfera do imobiliário; dos diferentes sectores produtivos, do secundário e, cada vez mais, do terciário para a produção imobiliária (ponto forte da cadeia reprodutiva); as estratégias e expedientes monopolístico-especulativos que subsistiram e ganharam maior força de intervenção passiva.

Encabeçam, esta nova lógica de funcionamento, todas as facilidades colocadas ao dispor do consumidor final do mercado em causa, criando-se uma espécie de cidade “*prêt-à-porter*” (usar e deitar fora).

Esclarecer o emaranhado desta cadeia intrincada parecia-nos fonte fértil de explicações para justificar os processos de urbanização verificada nas cidades (especialmente no caso das Caldas da Rainha), nas últimas décadas.

Certamente se percebe a proximidade dos processos desencadeadores da cidade dispersa/fragmentada/estilhaçada/distendida, em suma, todas as matizes da “perifericidade”, incluindo a proposta mais abrangente (Metapolis), com as forças a que anteriormente se fez referência (mercado imobiliário).

Questões de partida:

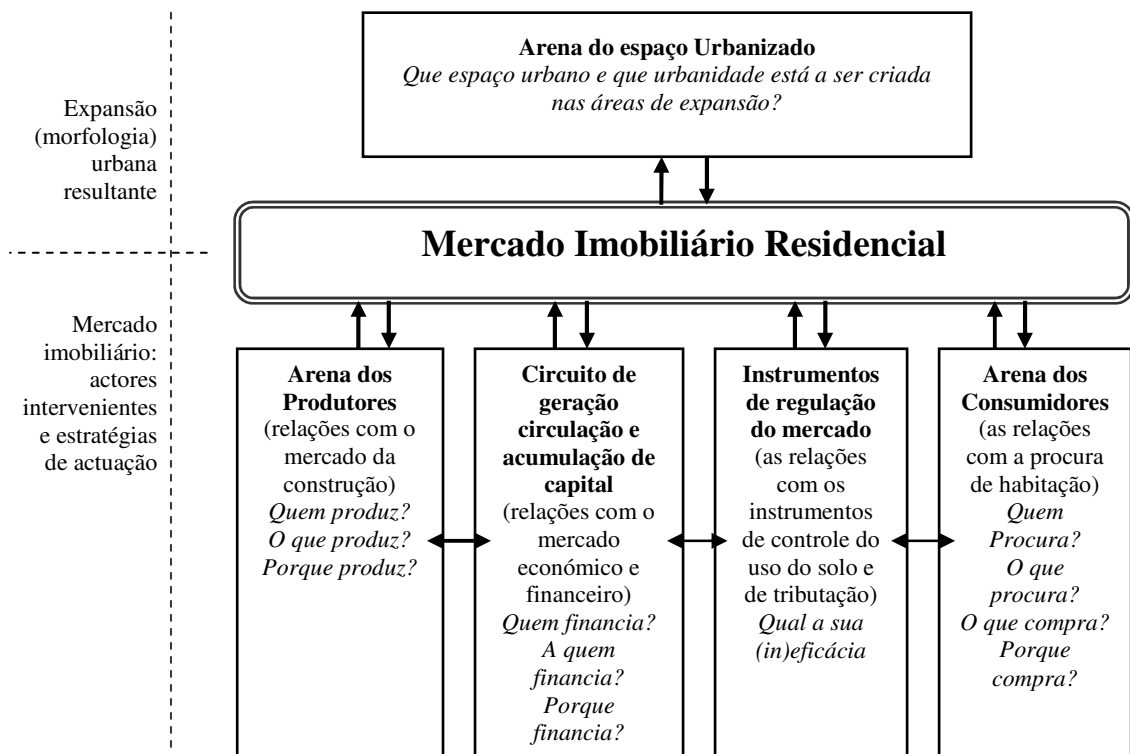
Decantou-se deste processo de estudo, a ideia de que seria útil contribuir para perceber os mecanismos do mercado imobiliário como forma de entrar num dos pontos nevrálgicos da força que faz distender as formas assumidas pelo processo de urbanização em curso.

Varias questões se perfilavam desaguando em três problemas centrais:

- i) qual a dimensão da expansão urbana, que espaço urbano e que urbanidade está a produzir a dinâmica imobiliária nas novas frentes de urbanização?
- ii) é o funcionamento do mercado imobiliário ou, são os instrumentos de uso do solo que conduzem os processos de expansão urbana verificados em Portugal e

nas cidades medias (onde se posiciona o caso de estudo), no decurso das últimas décadas?

iii) quais as forças motrizes do mercado imobiliário e, quais são as que moldam o segmento residencial?



Nas questões complementares interligam-se reflexões e análises em torno de cinco campos que comunicam com mercado imobiliário, primeiramente i) arena do espaço urbanizado (expansão urbana), e depois: ii) circuito de circulação e acumulação de capital (financiadores); iii) arena dos produtores (construção civil) iv) entidades/instrumentos reguladores (a administração, gestão e tributação do solo); e, v) arena dos consumidores (famílias).

Tese:

→ nas coroas exteriores à área urbana consolidada, os mecanismos fulcrais do funcionamento do mercado imobiliário respondem à lógica valorativa associada à urbanização dos solos rurais e às carências da procura subjugando os princípios de controle da expansão urbana preconizados pelos instrumentos de

planeamento do uso do solo. Esta matriz de actuação tem sido alimentada por todos os quadrantes que influem no mercado, quer do lado da oferta, quer da procura desenhando nas áreas de expansão das cidades um vasto território periurbano tendencialmente mais ligado à região do que à própria cidade.

Passando para a fase de reflexão acerca do corpo a dar ao trabalho, as ideias reclamavam contornos de projecto. Requeriam rigor na definição do objecto de estudo, da escala de análise, das unidades a analisar, das metodologias a adoptar, da informação a recolher. Isto é, se o método dedutivo bebia nas experiências perceptivas, construindo imagens acerca da estrutura do território observado que, por sua vez, possibilitava a criação de modelos apriorísticos (representação formal dos modelos perscrutados) permitindo a construção de hipóteses, a preocupação da sua mensuração obrigava a esquematizar os dados a recolher e a escolher as metodologias adequadas para os trabalhar.

Em suma, cumprindo as etapas da definição do trabalho científico, a escolha do tema da investigação foi linear, já a selecção do âmbito (arrelentar ideias), sofreu as incidências de um caminho estimulante e proveitoso, resultando no *corpus* do trabalho que de seguida se apresenta.

Introdução

A presente dissertação desenvolve-se em torno de dois quadrantes que se pretende aqui interligar. No primeiro, equacionam-se as fórmulas do processo de urbanização, incidindo especial atenção, sobre aquelas que tendem para a dispersão do tecido construído. Na segunda, aprofundam-se as relações que o processo de urbanização estabelece com o mercado imobiliário, na sua variante residencial. Neste plano, observam-se as estratégias de actuação dos diferentes actores posicionados no lado da oferta, do lado da procura e no plano da regulação do mercado.

Sustenta-se a tese de que são sobretudo as forças presentes na confluência da oferta e da procura que imprimem os padrões de urbanização notados no território nas últimas décadas.

Reflectimos sobre a transparência (ou ausência dela), no funcionamento dum mercado onde a premissa da concorrência perfeita é abafada pelas estratégias de actuação dos agentes do lado da procura.

Estende-se um braço da análise ao papel da Administração, enquanto (des)regulador (quer por via da criação de regras de ocupação do território, quer pela via da tributação) e como a sua acção (ou inacção) amplifica a pressão no sentido da expansão urbana. Estes eixos de análise desaguam na avaliação empírica relativa à evolução de ambas as componentes (expansão urbana e mercado imobiliário), observando a realidade patente em Portugal Continental.

Na segunda parte da dissertação desenvolve-se a análise dos quadrantes anteriormente apresentados tendo como laboratório de estudo o caso da cidade das Caldas da Rainha. Aqui retratamos a forma como esta cidade processou o seu crescimento urbano e como o mercado imobiliário evoluiu. Por último, fixamos o enfoque na dispersão urbana em torno da cidade, perpetrada nas últimas décadas.

A dissertação desenvolve-se em duas partes, tendo a primeira três capítulos: um dedicado à discussão teórica e os outros dois referentes à análise da expansão e do mercado imobiliário em Portugal Continental. Os capítulos da segunda parte incidem, primeiramente sobre o processo de crescimento da cidade desde a fundação até ao dimensionamento do padrão dispersivo, atentando sobre a evolução do mercado imobiliário local e como este desenha os territórios periurbanos e rurbanos.

1ª Parte: Urbanização e mercado imobiliário em Portugal, quadro teórico e análise empírica

Capítulo I – ...da urbanização à expansão urbana

1 - Conceitos imbricados com o processo de urbanização

1.1 - Urbanidade/urbanismo/condição de urbano

Em contexto de expansão, construir espaço urbano, em fragmentos dispersos ou em bolsas de alargamento do espaço consolidado, muitas vezes não encontra correlação directa com o que constitui a essência do acto de urbanizar, nem pressupõem que se gere urbanidade.

Enquanto actividade, ou espaço de intervenção, o urbanismo² reporta-se a determinadas competências profissionais, diz respeito ao corpo teórico de conhecimentos ligados à produção directa de espaço urbano³.

O urbano pode ser uma qualidade do solo (entenda-se qualidade como resultante de uma classificação atribuída pelo seu uso real ou potencial), mas também pode ser um adjectivo para qualificar um estilo de vida que normalmente está relacionada com um certo quadro quotidiano.

A dinâmica urbana correlaciona-se com o potencial de interacções possíveis nos aglomerados urbanos, interacções estas que remetem para a noção de urbanidade. O mesmo será dizer *“a la puissance multiforme qu`engendre le regroupement de grandes quantités de populations dans un même lieu”* (ASCHER, 2001).

Outros autores, entre os quais se destaca HALL (1998), referem a condição urbana como uma forma de vida lincada ao acesso facilitado a um padrão variado de estímulos, que resultam da densidade, desde logo populacional⁴, mas, sobretudo, de serviços, cultura, lazer, canais de informação e comunicação (etc.).

² Urbanismo pode ser entendido como “ciência que trata da análise e compreensão do espaço urbano quando intenta formular uma teoria sobre os planos e a sua condução. Mais do que do estudo das cidades trata-se do estudo dos planos das cidades” LOBO (1993) citado por CARVALHO (2005)

³ Partindo do princípio que solo urbano tem a mesma conotação de espaço urbano este será aquele que possui “vocaçao para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano. A qualificação do solo urbano processa-se através da integração em categorias que conferem a susceptibilidade de urbanização ou de edificação” (DGOTDU, 2000)

⁴A imprecisão na classificação das densidades levou o Eurostat a tipificar os territórios nacionais tendo por base unidades geográficas que em Portugal têm a correspondência nas freguesias. Esta categorização transpôs-se para o grau de urbanização, definida a esta escala, separando-se três tipos: i) zonas densamente povoadas (conjunto contínuo de freguesias (para o caso português) apresentando, cada uma, uma densidade populacional superior a 500 habitantes por km² e possuindo, no seu conjunto, uma população total de, pelo menos, 50 000 habitantes); ii) zonas medianamente povoadas (conjunto contínuo de freguesias, que não fazendo parte de uma zona densamente povoada, apresentem cada uma, uma densidade populacional superior a 100 habitantes por km², sendo o conjunto contíguo a uma zona densamente povoada ou possuindo uma população total de, pelo menos, 50 000 habitantes); iii) zonas pouco povoadas (conjunto de freguesias, não fazendo parte de uma zona densamente povoada nem de uma zona medianamente povoada (INE)

Densidade é então a palavra-chave, mas ela não fecha a questão. Primeiro, porque não é fácil determinar qual a fasquia de densidades acima das quais um indivíduo tem que se expor para ser urbano. Tão pouco se afigura claro o limite de exposição abaixo do qual esse mesmo indivíduo deixa de o ser. Para além do mais, no campo da qualificação do indivíduo quanto à sua urbanidade, tendo em conta esta prerrogativa, também se teria que estabelecer um conjunto de estádios intermédios.

Para além dos contornos plásticos que circunscrevem os contextos onde ocorre a exposição a essas densidades, importa acautelar ainda, o facto de que esta pode ocorrer em espaços urbanos⁵ mas também em espaços não urbanos.

Direccionar a abordagem à qualidade da urbanidade que o indivíduo vivencia no seu espaço de vida, é uma aproximação possível à determinação das densidades anteriormente apresentadas. Nesta linha de análise, e equacionando as áreas de baixa densidade JACOBS (2007) questiona a vitalidade destes espaços híbridos, detentores daquilo que designa por “urbanidades intermédias”, dizendo que têm baixa vitalidade e que “não servem nem a vida suburbana nem a vida urbana. Em geral, só ocasionam problemas”.

Urbanidade intermédia remete para uma qualidade híbrida, onde se diluem partes da vida quotidiana marcadas por elementos de ruralidade com outras, de exposição a densidades típicas de contextos urbanos.

Subúrbio/peri-urbano/rurbano; contínuo rural/urbano – Seguindo o rasto dos estádios intermédios que o processo de expansão urbana incute ao conceito de urbano, podem-se encontrar várias contribuições no vasto espectro da discussão.

Um dos estádios intermédios da formação do espaço urbano na sua plenitude, é circunscrito no conceito de subúrbio entendido por DOMINGUES (1995) como “ a

⁵ Uma aproximação possível é-nos fornecida pelo INE quando classifica as freguesias em Áreas Predominantemente urbanas (APU), Área Mediamente Urbanas (AMU) e Área Predominantemente Rural (APR). Na primeira (APU) estão incluídas: i) todas as freguesias consideradas urbanas; ii) as freguesias semi-urbanas contíguas às freguesias urbanas, incluídas na área urbana, segundo orientações e critérios de funcionalidade/planeamento; iii) as freguesias semi-urbanas constituindo por si só áreas predominantemente urbanas, segundo orientações e critérios de funcionalidade/planeamento; e, iv) as freguesias sedes de Concelho com população residente superior a 5 000 habitantes. A segunda (AMU) contempla: i) as freguesias semi-urbanas não incluídas na área predominantemente urbana; e, ii) as freguesias sedes de Concelho não incluídas na área predominantemente urbana. Na terceira (APR) entram todas as freguesias não incluídas em APU nem AMU. Esta classificação baseou-se em critérios de natureza quantitativa e qualitativa. Nos primeiros, incluem-se as vertentes dimensão (associado à população de lugares) e densidade (densidade populacional das freguesias). Nos segundos, destacam-se critérios de funcionalidade e planeamento. A tipologia de áreas urbanas, para além de permitir a classificação do território nacional nas três categorias acima enunciadas, segundo o seu grau de urbanização, permite ainda definir “população urbana” como a população residente nas áreas predominantemente urbanas e identificar e delimitar áreas urbanas com designação própria, enquanto conjuntos de freguesias APU contíguas, que não podem extravasar o limite do município.

margem, o extramuros, o território impreciso e não consolidado do ponto de vista urbanístico”.

Apesar de remeter para a fragmentação, para o alargamento da cidade e para a ideia de margem, este entendimento do espaço urbano (de certa maneira “abortado” a meio da sua criação), não será tão capital para o contexto desta dissertação na medida em que tem uma conotação de precariedade, de marginalização. Porquanto acompanhamos o autor quando este, direccionando a discussão para as cidades médias, diz que o conceito de subúrbio é “estranho à cidade de escala reduzida, sendo, ao contrário conotado com as formações urbanas complexas e, territorialmente centrífugas” (DOMINGUES, 1995). Quando muito, o subúrbio no contexto das cidades médias poderia encontrar semelhanças com a concepção de *urban sprawl*⁶ aplicado à realidade das cidades americanas. Clarificando o cerne do que será o *sprawl*, podemos dizer que o termo é normalmente usado para *definir “haphazard growth⁷ of relative low density over an extended region, with residential units dominated by single family homes”* (GOTTDIENER *et al*, 2005). Estes autores associam esta definição à falta de planeamento que tem, não raras vezes, como consequência a duplicação da infraestrutura primária e secundária.

Em contraponto com as desvantagens elencadas, teríamos que acrescentar à concepção da “pulverização do urbano”⁸, os seguintes aspectos valorizadores, normalmente a ele associados:

- i) mais disponibilidade de espaço;
- ii) possibilidade de adquirir casas maiores;
- iii) contextos territoriais ambientalmente mais aprazíveis e sobretudo muito apetecíveis para os promotores⁹.

Para a realidade das cidades médias portuguesas, a construção errática assente no não planeamento, resultado do somatório de decisões isoladas, normalmente associadas ao investimento privado, reflectem o carácter temperamental do mercado.

⁶ « *Sprawl*, palavra introduzida nos Estados Unidos da América para designar o crescimento urbano sem forma, significa, literalmente “espalhar(-se)”, “estender”. Não existe palavra equivalente na linguagem europeia. Periferia, periurbano, conurbação, nebulosa urbana, exurbia, ou cidade difusa são tudo palavras e conceitos para descrever um facto geográfico que se tem repetido de modos diversos, como no *sprawl* americano. É um fenómeno que se verifica à volta da cidade, entre as cidades, e também dentro das cidades. (...) mas o *sprawl* possui também razões antropológicas. O mundo cívico da praça foi abandonado porque se vive e trabalha algures. Os valores da polis, monumentalizados nas forma urbanas dos centros históricos não se reproduziram fora do centro onde tudo parece terra de ninguém: o terreno é mais barato, as taxas mais baixas, é mais cómodo o uso do automóvel, existem menos vínculos urbanísticos, torna-se real o desejo de viver junto ao verde.» (DOMINGUES, 2006)

⁷ Pode ser traduzido como crescimento espontâneo/fortuito/resultante do acaso.

⁸ Adoptando pulverização do urbano com tradução livre de *sprawl*.

⁹ Devellopers, se usar a terminologia adoptada na bibliografia inglesa.

De todo o modo o conceito de *Urban sprawl*, no âmbito da actuação do mercado imobiliário e no espaço de intervenção das cidades médias, será tributário de “*a kind of urban colonisation of the countryside, but that is not a “natural” process induced by necessity, but an exponent of speculative development, private land hoarding and the private appropriation of values created by public investments. The losses on the part of the taxpayers are enormous*” (European Comissão, 2006)

Um outro estágio intermédio entre o rural e o urbano, embora este com uma aplicabilidade maior na realidade das cidades médias, são as áreas de expansão de cariz periurbano.

No que ao periurbano diz respeito é ampla a paleta de definições. DOMINGUES (1995) e PEREIRA (2004) introduzem uma reflexão sobre as transformações na cidade dispersa, notando que a peri-urbanização espelha a “dilatação progressiva das coroas externas e a ramificação tradicional dos sistemas urbanos, com redução tendencial dos núcleos centrais”. A autora faz ainda alusão a um conceito de difusão reticular, centrando a atenção nas transformações verificadas nas cidades metropolitanas, dando nota de que se trata de “tecidos mistos residenciais e produtivos (industriais, terciários, agro-industriais, turísticos), por força de uma descentralização metropolitana de raio alargado”.

A estrutura periurbana expressa-se num modelo de alargamento da implantação dos assentamentos urbanos de forma dispersiva. PONTES (2005) procurando tipificar as áreas periurbanas associa o seu desenvolvimento ao “aparecimento do automóvel e à modernização das redes de transportes”. Trata-se pois da criação de novos nódulos de funções urbanas desgarradas da matriz morfo-estrutural da cidade consolidada.

Indagando acerca da origem do conceito, citando JEAN e CALENGE (1997) a autora, remete o seu aparecimento para os anos 40 e para a bibliografia anglo-saxónica, sendo posteriormente adoptada em França, com particular destaque por G. BAUER *et al* (1976). Contudo, recorrendo à indicação de TENEDÓRIO (1998), a autora conclui que esta concepção, terá sido incorporado na bibliografia francesa, já nos anos 50, por Max Sorree e em meados dos anos 60, por J.B. Racine.

De qualquer modo, o esqueleto conceptual do periurbano não poderá ser dissociado da ideia de espaço híbrido, desenhado entre o limite reconhecível da área urbana e uma envolvente ainda marcada por uma estrutura de uso agrícola pré-existente, mas tendencialmente vergada à expansão das formas de ocupação típicas da primeira.

Umbilicalmente ligado ao periurbano, está a noção de rurano. Este entendimento das transformações aproxima o processo de urbanização da linha de charneira matriz: rural/urbano.

Rurbanização “*es un termino de aplicación basicamente en Francia desde finales de los setenta*” usado para “*designar el proceso de urbanization de áreas hasta ahora al margen de los grandes espacios metropolitanos*” (REVERTÉ, 2004). O mesmo autor, numa formulação mais focalizada diz que estas transformações também se constataam nos aglomerados urbanos mais contidos e nas cidades de média dimensão. Resulta da construção de vias de comunicação que permitem a assimilação entre o urbano e o rural. A fusão resultante tem lugar numa terceira coroa de urbanização “*mas allá de la ciudad y la banlieue*¹⁰”

Se ambos são estádios intermédios, então o que separa o espaço rurano¹¹ do periurbano? Certamente a diferenciação está relacionada com a origem da transformação operada.

Quando a mistura resulta da transformação do solo rural em urbano, construindo-se tipologias residenciais sem vinculação morfo-funcional evidente, quer à estrutura consolidada do aglomerado urbano de referência, quer aos núcleos rurais circundantes, estaremos em presença de transformações passíveis de integrar o contexto periurbano. Se essa transformação acontece pela distensão da pré-existência (pequeno núcleo rural, normalmente correlativo a actividades da mesma categoria), mediante tipologias que vincam descontinuidades formais com a matriz rural, então estaremos em presença da transformação de pendor rurano.

Neste campo onde medram espaços híbridos, cujo processo de diluição é, não raras vezes forçada, importa discutir a contribuição das continuidades no espaço urbano reportando a uma ideia de permanência e de interpenetrabilidade. Dito de outro modo, as continuidades reproduzem a inalterabilidade na leitura de um padrão, por oposição à descontinuidade que se refere a cortes, interrupções, rupturas, “efeitos ilha” ou clivagens, entre elementos distintos.

A este respeito, GUERRA (1992) citada por GONÇALVES (2007), chama atenção para a evidência de que “a cidade de hoje continua a amplificar as descontinuidades”.

¹⁰ Pode ser interpretado como o arrabalde ou os arredores, sendo estes a parte de uma cidade ou povoação que fica para além dos seus limites.

¹¹ Conceito este que está relacionado com o crescimento que eclode de “*estruturas rurais pré-existent*s” (PEREIRA, 2004)

Acrescentamos nós que a ruptura imposta pelos modelos de expansão dispersivos remete para uma descontinuidade contínua. Descontinuidade porque se rompem as ligações entre os tecidos construídos, mas continuidade, porque a relação imposta pelas vivências quotidianas assenta, grosso modo, nos valores difundidos pela urbanidade presente nos espaços consolidados de maior escala (espacial e temporal).

Qualquer um dos conceitos apresentados (suburbano, periurbano, rurano) serve sempre para qualificar formas de expansão dos tecidos construídos tendo como referência um espaço urbano consolidado. Deste modo está (ainda que dissolvida) a percepção dum centro face a uma gradação de formas/tipos de periferias.

Ganha actualidade neste contexto, a aproximação à estrutura do espaço urbano consolidado pelo prisma da conceitualização do lugar central subentendendo-se que o centro, face ao qual existem vários tipos de periferia, é o “ponto do espaço geográfico onde se exercem funções centrais, isto é, um ponto central (não necessariamente numa óptica geométrica) relativamente à população que recebe os bens centrais” (GASPAR,1981). A centralidade define-se no campo da funcionalidade e da sua afirmação face à envolvente (periferia/s).

Na concepção dualista entre centro e periferia, as alterações produzidas não se direccionaram para a sua agudização, mas sim para o ganho de protagonismo da segunda face à primeira. Neste quadro, a urbanização nos seus estádios intermédios compõem tipos distintos de periferias para os quais concorre o aumento do nível de vida da população (no caso das cidades médias, sobretudo da classe média/alta), o desenvolvimento do modo de transporte individual em detrimento do transporte público, mas, para além do mais, a existência de um mercado fundiário activo (ou latente), fortemente tributário da crescente apetência pela fuga à densidade do espaço urbano consolidado.

Este processo enquadra-se numa estrutura sócio-económica, em que a habitação unifamiliar, surge como símbolo de isolamento e/ou qualidade de vida. Em oposição, o centro aparece alinhado com a imagem de congestionamento, impessoal, confuso, violento. Eclode então a valorização social da margem, na qual pululam as diferentes matizes de pressão para a sua transformação em estruturas mistas, de fronteiras indefinidas e de limites difusos com distâncias crescentes de afastamento face ao(s) centro(s) de referência. Alastram-se as coroas de construção num padrão aleatório de tipo “mancha de leopardo”, alargam-se as bacias de emprego, expande-se o âmbito da

geografia dos fluxos do quotidiano familiar e evocam-se, por exemplo, termos como neo-rurais para designar os que procuram reconciliar a “cidade/urbano” com o “campo/rural” através da materialização das suas opções quando escolhem o lugar de residência, com as devidas implicações que a opção comporta no espaço de vida quotidiano (fluxos).

Citadinos quanto ao modo de vida e quanto à actividade profissional que desempenham, os neo-rurais¹² podem viver relativamente isolados em habitat pouco denso (eventualmente em territórios com as características paisagísticas do mundo rural) e trabalhar na área central ou mesmo, numa periferia urbana” (SALGUEIRO,1999). Cristalizando a relação dual actual, entre o centro e a periferia, sublinhamos o raciocínio de SALGUEIRO (1999) quando afirma que ao contrário da nobilitação que se associa às dinâmicas atractivas presentemente geradas no centro, “o mercado de residência unifamiliar é tipicamente de coroa, e a sua expansão incrementa a periferização dos estratos médios e altos reforçando a componente periférica da reorganização urbana”.

É o grau de afastamento a um centro que clarifica a posição periférica (física, social, morfológica, etc.) “e esta é-o tanto mais, quanto maior é a visibilidade, o posicionamento, o poder e a clareza dos atributos da função central”, se se adoptar a concepção de DOMINGUES (1995). Neste sentido, o autor diz que a periferia, enquanto agregado social, não se define “pela densidade ou pela intensidade de inter-relacionamento ao nível local, mas sim pela dependência, pela subalternidade face às áreas centrais e aos locais de destino dos habitantes pendulares”.

Para além de associar a estes espaços periféricos um deficit de cidadania e de esclarecer quanto à nova ordem urbana que denomina de expansiva, nebulosa, policêntrica, descontínua, estilhaçada, o autor citado acima, faz a distinção entre periferia planificada (presente nas “cidades novas” perpassando quer o modelo da cidade jardim, da *Broadacre city* ou da cidade linear) e a periferia “espontânea” onde se acumulam as seguintes características:

- i) domina o uso residencial;
- ii) o espaço público ou é inexistente ou exíguo;
- iii) cresce por adições sucessivas agarradas a uma malha viária preexistente;

¹² No caso de se optar por uma terminologia mais agressiva poder-se-ia categorizar os neo-rurais como urbanos frustrados na medida em que fazem parte do espaço urbano alargado, dependem de uma hiperurbanidade (por via de fluxos intensos) e ao mesmo tempo repudiam essa condição.

- iv) a morfologia do espaço construído encontra-se por consolidar, alternando espaços densos com vazios expectantes; não tem por base os princípios do plano; acumula deficits de infra-estruturação de serviços, de equipamentos públicos e privados;
- v) não tem legibilidade e identidade urbana definidas; e,
- vi) possui fraca qualidade ambiental.

Todos estes atributos definidores da periferia espontânea, serão elementos constantes no processo de expansão presentes nas cidades médias, remetendo para uma ideia de caos, de labirinto, de fragmentação, de auto-organização, de conglomerado desprovido de estrutura, de permanente estaleiro” (DOMINGUES, 1995)

Emerge deste fervilhar de possibilidades um quadro de pressões transformativas que dota a periferia não planeada (campo intermédio mediador entre a cidade consolidada e o espaço rural/não urbano) de uma vocação estratégica na qual todas as hipóteses se apresentam em aberto.

Nesta discussão conceptual importa assomar sumariamente, a dicotomia que serve de base ao processo de expansão urbana. Referimo-nos à relação **rural/urbano**.

A relação campo/cidade tem nos atributos que lhe correspondem, isto é rural/urbano, os dois pólos opostos, quer pelo lado dos quadros sociais de produção, quer pela estrutura dos assentamentos correspondentes. Marcada claramente pela dicotomia entre ambos, esta concepção clássica propõem uma leitura onde o rural se define como espaço de produção essencialmente agrícola e o urbano surge associado ao aumento da importância da produção industrial e dos serviços. Isto teria lugar num quadro geral da evolução das sociedades tendentes (lato senso) para o capitalismo industrial.

Ainda no plano da concepção clássica (Smith, Marx, Engels, Kautsky, Weber e Durkheim), a polarização clara entre o rural e o urbano fornecia uma explicação cabal para a distribuição da população pelo território. O campo (rural) produzia os alimentos, ao passo que a cidade (urbano) produzia bens industriais resumindo-se nestes dois hemisférios a realidade da divisão do trabalho e a jusante, as estruturas sociais e territoriais correspondentes.

Com a sedimentação da crítica feita à concepção clássica da relação urbano/rural diluíram-se os limites nos quais estes se estabeleciam. Perde assim aplicabilidade, na cidade moderna (e mais ainda na cidade pós-moderna), a bipolarização de ambos, passando a vigorar uma ideia generalizada de *contínium* onde podem coexistir, de forma

articulada e duradoura, elementos de ruralidade e de urbanidade num mesmo território compondo-se estruturas híbridas, complexas.

Vejamos como é feita a distinção entre rural e urbano recorrendo exclusivamente à qualificação legal atribuída ao solo. O **solo rural**¹³ prefigura um tipo de área á “qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais”. O espaço rural pode ainda integrar “os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmem estatuto de solo urbano” (Decreto-Lei 316/2007 de 19 de Setembro).

No outro hemisfério, os limites do urbano definem-se no espaço onde se reconheçam vocações para o processo de urbanização e de edificação ao que se deve juntar os terrenos urbanizados e aqueles onde seja possível programar a urbanização.

Entre ambos, a plasticidade germina, quer no campo do rural, através dos designados “espaços destinados a infra-estruturas ou a outro tipo de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em actividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais”, quer no espaço de intervenção do urbano, onde esta surge no enunciado na alínea c) do artigo 73º do Decreto-Lei supra citado quando se diz que o perímetro urbano (onde a arena formal do urbano tem lugar) deve integrar “os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano”.

Quer isto dizer que, se por um lado a concepção clássica está bem patente na diferenciação dicotómica entre rural e urbano, ainda vigente no quadro legal que informa a classificação do solo, por outro lado, a diluição entre estruturas/edificações próprias do espaço rural podem interpenetrar o espaço urbano por via da “estrutura ecológica necessária ao equilíbrio do sistema urbano, e vice-versa, porque no espaço rural são permitidos os ditos “usos compatíveis com o espaço agrícola, florestal ou natural”.

Urbanização, Expansão urbana - No Ante-projecto de Decreto Regulamentar que estabelece os conceitos técnicos a utilizar nos instrumentos de gestão territorial (DGOTDU, 2008), é atribuído um sentido material ao conceito de urbanização, vinculando-se os seus contornos à sua aplicabilidade.

¹³ Entendemos que o solo rural é aquele que serve de suporte ao que será o campo de existência do rural. O uso do solo determinaria o território que dele resultaria.

A urbanização é pois “o resultado conjugado da realização coordenada de obras de urbanização e da edificação, bem como dos eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos que para tal sejam necessários”

No entanto o conceito aparece muitas vezes conotado com processos mais complexos. DOMINGUES (1995), tornando tangível o âmago do que é a urbanização diz-nos que se trata de “uma forte concentração da população e das actividades económicas no centro da cidade”.

Nos países menos desenvolvidos, o termo está normalmente correlacionado com os estudos urbanos que se dedicam a compreender as questões relacionadas com o “*implosive growth of large cities and the rural to urban migration as it affectes both the city and the countryside*” (GOTTDIENER *et al*, 2005). Neste contexto urbanização assume uma conotação semelhante à expansão do espaço edificado.

Na Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro¹⁴ faz-se uma aproximação à criação de espaço urbano por intermédio das designadas (no diploma) “obras de urbanização”, destinando-se estas à “criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva”¹⁵.

A expansão urbana surge como somatório de todas as forças indutoras da transformação do solo a jusante da cidade consolidada. Por expansão urbana “entende-se qualquer intervenção sobre o território que tenha por objecto, ou por efeito, a urbanização e a edificação de solo que anteriormente não era classificado como urbano” (DGOTDU, 2008).

Por seu turno, a Agência Europeia do Ambiente (Comissão Europeia, 2006), circunscreve o conceito de forma substancialmente mais objectiva, na medida em que para este organismo a expansão urbana “ocorre quando a taxa de reconversão da afectação dos solos para fins urbanos excede a do crescimento populacional numa dada área ao longo de um período de tempo definido”.

¹⁴ A Lei nº 60/2007 procede à sexta alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

¹⁵ As obras de urbanização podem configurar operações de loteamento quando estejam em causa acções que tenham “por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento”, ou operações urbanísticas quando se estiver em presença de “operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água”.

É particularmente interessante este visionamento do fenómeno da expansão urbana uma vez que se simplifica a leitura pressupondo-se que existe um equilíbrio desejável entre urbanização e crescimento demográfico. Quando esse equilíbrio se rompe, isto é, quando a transformação de solo para fins urbanos supera o ritmo de progressão da massa populacional a ela afecta, estaremos em presença de fenómenos de urbanização especulativa.

Entende-se assim, que a urbanização especulativa materializa o alargamento em comprimento, em volume ou em superfície das estruturas construídas fora do espaço urbano consolidado, concorrendo para a ampliação da sua influência. Trata-se da síntese da actuação das forças geradoras de novas estruturas urbanas que distendem a cidade somando ao alargamento “natural” dos seus limites, todas as efervescências que concorrem para o esbatimento da possibilidade de leitura dos mesmos (suburbanização/periurbanização/rurbanização).

1.1.1 – A expansão urbana e os modelos de organização funcional do espaço

As diferentes capacidades de pagar o usufruto do solo produzem reconfigurações na estrutura da cidade. Alargam-se os perímetros, substituem-se os centros antigos por novos centros, redesenham-se áreas de habitação pioneiras em substituição das abandonadas, etc.

Com a Revolução Industrial, assistiu-se, de uma forma generalizada, a um movimento de concentração das populações. LOPES (2001) citando KOPP (1967) afirma que a concentração demográfica “ajudava a resolver a questão da mão-de-obra barata, assim como havia de ajudar a resolver a questão do alargamento do mercado”.

Como sequelas deste primeiro grande processo de expansão das cidades, surgem problemas de alojamento, de higiene, de carência de equipamentos sociais e todos os demais efeitos nefastos. Estes problemas solicitaram respostas aos urbanistas, pensadores e transformadores da cidade.

Aflorar-se-á, abaixo, o desvio que o mercado infringiu aos modelos originários. Por certo que as novas configurações urbanas resultam dessa catarse onde a cidade se funde com a região e onde a ocupação de espaços cada vez mais alargados, é uma tônica dominante.

Assiste-se à expansão da cidade e a sua diluição num espaço urbano de vasto espectro, dependendo “apenas das leis do acaso ou do lucro” a cidade expande-se “para distâncias cada vez mais afastadas dos centros, na maior desordem. Aglomerar, sobrepor, empilhar, estender: eis tudo quanto sabem fazer os promotores e muitas vezes os urbanistas. Chega-se assim, muito naturalmente, ao magma, que é a antinomia da cidade” (LOPES, 2001).

São frequentes as relações estabelecidas por vários autores entre dispersão (que, na maior parte dos casos, faz descolar o ritmo de crescimento da cidade da progressão demográfica), e a perda de coesão que se interpõem como negação de identidade geográfica e sociológica. Abundam as referências aos centros históricos que capitulam porque não respondem às exigências da circulação automóvel (entre outras), mas também relativas ao aumento da segregação entre espaços, ao alargamento das bacias de emprego (e consequentes redes de mobilidade) reflectindo-se, desde logo nos custos medidos na confrontação com os recursos (tempo e dinheiro) despendidos.

Apesar de ser possível circunscrever os principais usos do solo urbano (habitação, serviços, actividades produtivas, espaços abertos, infra-estruturas), a sua distribuição no espaço obedece a vários condicionalismos. Não é, por isso, aleatória.

Ao longo dos tempos foram várias as propostas apresentadas, no sentido de facultar a interpretação dos padrões resultantes da organização do espaço intra-urbano.

Relegando para estudos específicos a cronologia completa da evolução destes modelos, faremos de seguida uma referência breve aos mais emblemáticos. Importa-nos aqui, sobretudo, equacionar como evoluiu a “margem da cidade” e como se intensificou a sua decomposição no tecido urbano pulverizado.

No esquema seguinte estão representados os modelos mais representativos da progressão do tecido urbano, tendo em linha de conta as relações funcionais “padrão” que nele se configuram.

Partindo da configuração concêntrica, estruturada por um núcleo polarizador (geralmente afecto a funções terciárias especializadas), Burgess (*esquema A*) remete as actividades de produção mais indiferenciadas e, o espaço de residência, para coroa cada vez mais distantes da estrutura de referência. Esta concepção da organização das cidades teve por base a realidade verificada em Chicago nos anos 20, e interpreta a estrutura urbana da seguinte forma: “*the Loop was surrounded by factories that also bordered the suburbs of less developed areas like ghettos (...), and immigrant*

neighborhoods. The farther you move from these places the better the homes and economic level of the inhabitants are until you arrive to the urban limit where you only have isolated houses and bungalows used by commuters". (GONZÁLEZ et al, 2004)

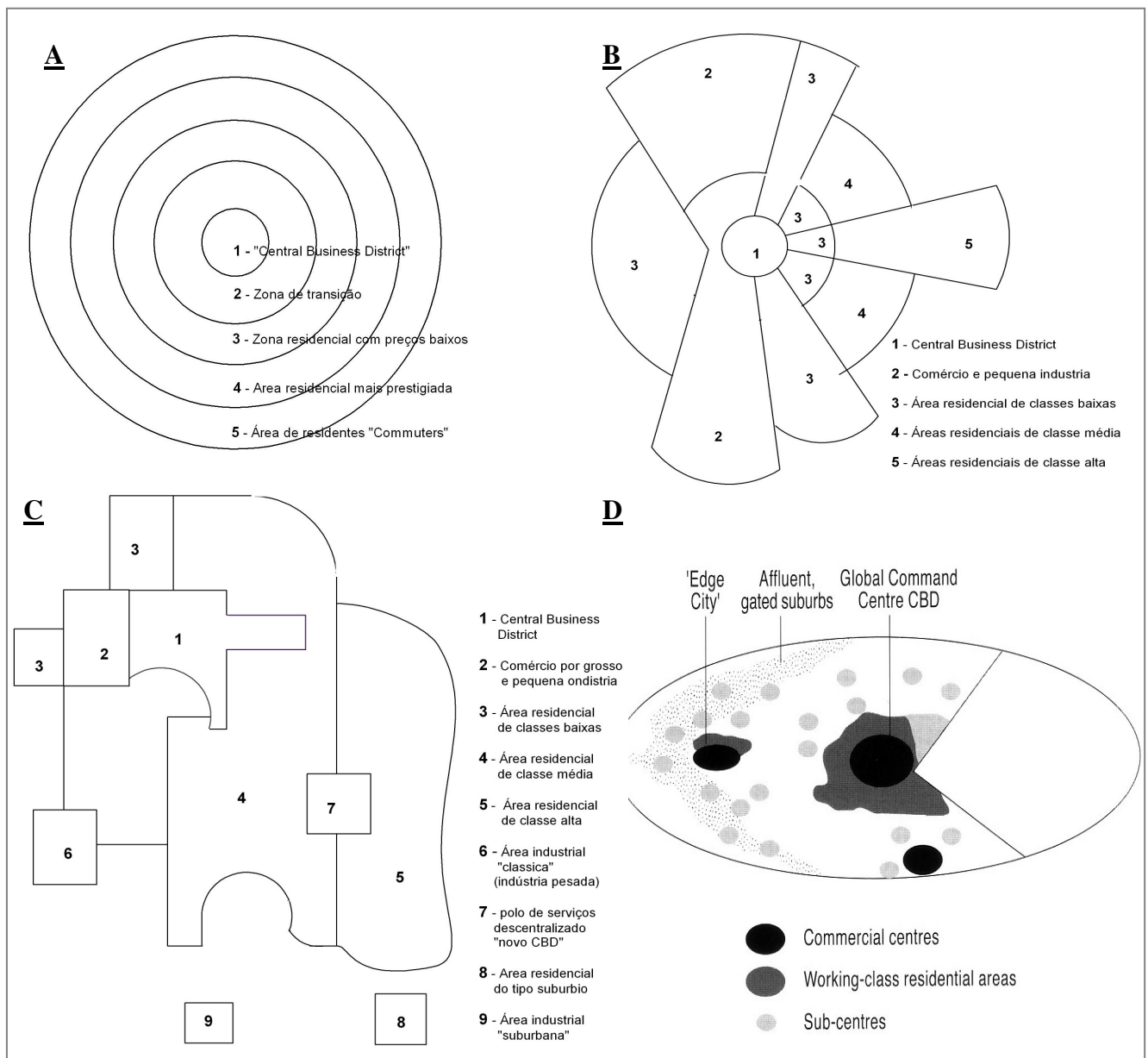


Figura 1 – Modelos de organização funcional do espaço urbano
Fonte: elaboração própria, com base em COSTA (2007) e GONZÁLEZ et al (2004)

Relacionando o afastamento ao ponto central (onde se posiciona o centro de serviços e de negócios), com o aumento da qualidade dos espaços residenciais. Isto é, a área de expansão alberga núcleos residenciais prestigiados e lugares que estabelecem relações pendulares regales com o centro.

De acordo com este modelo, o envelhecimento progressivo do parque imobiliário leva a que as classes mais abastadas desloquem as suas residências para zonas cada vez mais periféricas à cidade, dando lugar à ocupação desses espaços pelos trabalhadores e pelos imigrantes. As zonas de transição são parte integrante do processo, uma vez que se trata dum modelo dinâmico. As transformações subjugam-se aos critérios de prestígio do espaço à medida que este se vai alterando, activa-se a cadeia de processos: invasão-resistência-abandono-adaptação.

Hoyt desenvolve uma estrutura modelar de tipo radial (*esquema B*). Mantém-se o centro de negócios como dinamizador de todo o resto da cidade, fornecendo-lhe emprego, serviços e activando relações comerciais. As actividades produtivas que não têm acesso a localizações no centro tendem a distribuir-se à sua volta, segundo zonas especializadas cuja implantação e configuração depende da rede viária existente. Assim, desenham-se nas imediações do centro, áreas de pequena indústria, armazéns e áreas residenciais distintas para as diferentes classes. Nos sectores mais distantes do centro (periferia/arrabalde) surgem diferentes tipos de funções, desde indústria ligeira, até residências de classes altas.

Esta concepção assenta nos mesmos pressupostos da estrutura radial de Burgess, corrigindo apenas a linearidade dos anéis, porque *“is impossible to maintain the regularities of these concentric rings making it more probable that populations of different socio-economic levels were joined by sectors”* GONZÁLEZ (2004).

Harris & Ullman propõem um modelo de organização pluricêntrico (*esquema C*). Começa então a desmoronar-se a interpretação da estrutura urbana organizada a partir de um centro dominante. As localizações das actividades não estão associadas à proximidade ao centro e a qualquer modelo de renda determinado por essa proximidade. A principal alteração decorre do aparecimento do subúrbio na área de expansão da cidade, mas também, áreas industriais suburbanas ou centros de negócios afastados do tradicional CBD.

Acentuam-se princípios de especialização, de coesão, de exclusão, mas também de uma certa resignação. Porque se agudiza a competição por localizações estratégicas (proximidade ao centro, a infra-estruturas, portos, aeroportos, etc.) reforça-se a especialização. A coesão decorre do facto de haver actividades que procuram localizações que lhes forneçam externalidades positivas, criando aglomerações de funções semelhantes/complementares (hotéis perto de áreas históricas ou junto a nós de

transportes públicos). Em sentido oposto, isto é, devido às externalidades negativas, surgem fragmentos na estrutura urbana onde se concentram residências de grupos sociais “indesejados”, ou actividades pouco valorizadoras do sítio. Quanto ao efeito de resignação, este resulta, em parte das disfunções do mercado provocando decisões de localização condicionada (a decisão reflecte a (in)capacidade de responder ao custo da renda fundiária).

Em qualquer dos casos pode-se, no entanto, verificar que o(s) centro(s) está(ão) mais sujeitos à pressão das rendas fundiárias, por isso, reserva-se para as actividades com maior capacidade financeira e menor exigência em termos da quantidade de espaço, enquanto as zonas não centrais captam as actividades mais exigentes em termos de espaço e com menos capacidade de pagar renda.

Desta malha de relações, resulta, por exemplo, o processo de localização de grandes centros comerciais (muito exigentes em espaço) na área de expansão junto ao tecido consolidado, ou mesmo no domínio do periurbano. O mesmo sucede com as novas unidades empresariais e de serviços de pequena e média dimensão, tendo margens de rentabilidade modestas, não conseguem localizar-se nos centros competitivos e renovados, procurando localizações nas frentes de expansão urbana.

O *esquema D*, formulado por GONZÁLEZ (2004), é alusivo à desconstrução do modelo hierárquico. Configuram-se estruturas de tipo policêntricas onde a carga do centro se reparte por diferentes polarizações¹⁶. Afirmam-se centralidades periféricas, surgem fragmentos de cidade em anéis cada vez mais diluídos e afastados da estrutura sobre a qual é possível uma leitura mais imediata. Estamos assim, na presença da cidade “região urbana” extensiva.

1.1.2 - Ciclos de urbanização e periurbanização

Van Den Berg *et al.* (1982) citado em COSTA (2007), associando o desenvolvimento urbano ao modelo de transição económica, propõem uma leitura orientada para a percepção das transformações correlativos com ciclos de passagem da economia agrícola para a economia industrial, desta para a terciária e por fim para a afirmação do

¹⁶ Esta polarização pode ser lida do seguinte modo: “fragmentation is conceived as a characteristic of post-modern urbanism where deliberating and oppressive forces and utopian and dystopian features are mixed together in complex ways (SOJA and SCOTT, 1992). Fragmentation find expression in “NIMBY” communities but also in patronage-driven development opportunities opened up by the collapse of government oversight (DEAR, 1996), (KHAKKEE, 2007)

terciário superior/maduro/avançado. O seu enfoque dirige-se para a variação da população em três áreas distintas (centro; a periferia imediata e a área metropolitana). Os ciclos e contra-ciclos que prefiguram crises urbanas colocaram em causa a continuidade do desenvolvimento urbano ininterrupto e linear remetendo-o para uma cadeia composta por diferentes fases (urbanização; suburbanização; desurbanização; reurbanização).

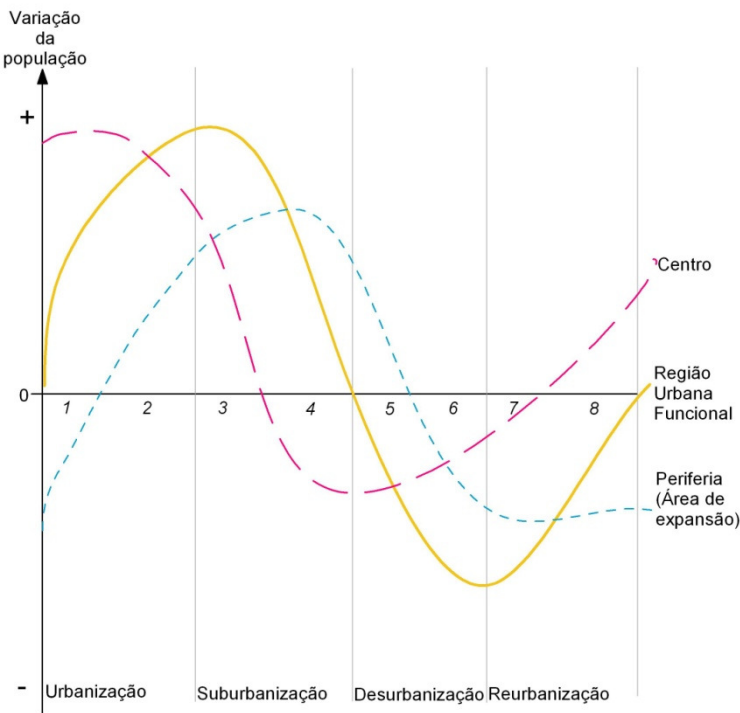


Figura 2 – esquematização dos ciclos de urbanização
Fonte: Elaboração própria com base em Berg, V. *et al.* (1982), citado em COSTA (2007)

Tabela 2 – síntese dos processos de reconfiguração nas diferentes fases do ciclo urbanização/reurbanização

Fonte: Elaboração própria com base em Berg, V. *et al.* (1982), citado em COSTA (2007)

	Centro		Periferia		RUF	
	Variação Pop.	Tendência	Variação Pop.	Tendência	Variação Pop.	Tendência
Urbanização	+	↓	+	↑	+	↑
Suburbanização	-	↓	+	↑	+	↓
Desurbanização	-	↑	-	↓	-	↓
Reurbanização	+	↑	-	=	-	↑

Variação da população (+ positiva; - negativa)

Tendência de progressão da variação da população (↑ tende a aumentar; = tende a manter-se; ↓ tende a diminuir)

Umbilicalmente ligada ou processo de industrialização e à consequente atracção da população rural para aglomerados urbanos de dimensão (e densidade) crescente, a

urbanização “caracteriza-se pela centralização de actividades, pela concentração do emprego e da residência na área central, COSTA (2007). A suburbanização pelo esvaziamento do centro e pelo aumento de densidades na periferia e na região urbana funcional. Com a intensificação da desurbanização, o centro volta a atrair população e a periferia começa a ser repulsiva. A reurbanização marca o retorno ao centro, estabilizando-se a estrutura da periferia.

1.2 – “Decantação” dos modelos teóricos de cidade: arqueologicidades?

Para se perceber os modelos que perpassam a cidade actual e como eles foram sendo utilizados no laboratório primeiro da sua aplicação – as áreas de expansão – far-se-á uma síntese onde se extraem as principais características dos arquétipos fossilizados (e seus processos de expansão) com os quais se construíram as cidades que hoje habitamos. Como forma de sintetizar (decantar) os modelos mais estabilizados extraiu-se para o quadro patente no **Anexo I**, as características de cada modelo destringendo-se a forma como em cada um deles, se processava a expansão do tecido urbano.

Da leitura geral às diferentes formas de expansão que resultam da análise da “arqueologicidade”, (assumidos os erros inevitáveis da generalização, necessária à síntese) extraímos as seguintes indicações genéricas de cada um dos arquétipos:

- i) os ritmos lentos na cidade romana;
- ii) o crescimento introspectivo na cidade muçulmana;
- iii) a dualidade da expansão intra e extra muralhas da cidade medieval (com valorização da primeira face à segunda);
- iv) a configuração da periferia labiríntica que protegia o centro da cidade renascentista;
- v) a criação dos espaços abertos em acrescentos sucessivos em busca de monumentalidade de perspectivas amplas, na cidade barroca;
- vi) o dilema da cidade iluminista que derruba as muralhas e urbaniza, numas versões dentro de uma nova muralha, noutras, abolindo-a definitivamente. Quer numa quer noutra, sempre adoptando formas contidas;
- vii) o desenho da quadrícula preenchida por grandes densidades e pouca salubridade nos bairros operários, ou o assentamento de bairros distintivos para albergar a classe média burguesa. Uns e outros implantados indiscriminadamente na “explosão” da cidade industrial;

- viii) o refundar da cidade, em comunidades de dimensão profilática implantadas no meio da beleza, da saúde higiênica do ambiente do campo de inspiração (mais ou menos voluntarista) pós-fordista;
- ix) a instituição de limites contidos, presente na cidade horizontal (jardim) forjada num molde novo, implantado no meio do campo, auto-suficiente, envolvida por um espaço agrícola abastecedor, e por cordões verdes, mas também a influencia indelével da proposta de uma cidade vertical (radiosa), criada do zero, para além da qual se posicionaria o campo, utilizado para os tempos de lazer dos urbanos, da lavra da cidade moderna; ou ainda,
- x) a negação de ambas fundando-se a celebração da independência do indivíduo face à cidade e reintegrado na natureza, liberto pela possibilidade que o automóvel lhe permite de não depender de uma estrutura, configurando a (não?)cidade onde se afirma a dispersão de inspiração modernista fomentada pelo modelo extremo da *Broadacre city*.

A cidade contemporânea é a soma das interpretações (mais ou menos deturpadas) na implantação dos modelos do passado, mesclando todos os pedaços em sobreposições sucessivas.

Um denominador comum de todos os modelos será a incapacidade para lidar com as transformações integrando nestas as preexistências. Esta necessidade ganha especial importância a partir da cidade industrial. Os contornos desta incapacidade ficam mais nítidos quando falamos de preexistências morfológicas, tecido edificado, mas também (e sobretudo?), patrimoniais, sociais e culturais. Ou seja, preexistências presentes em territórios urbanos de configurações cada vez mais complexas¹⁷.

Esta sobreposição de experiências é feita em ciclos de acções/reacções que, como é evidente, só em casos muito específicos¹⁸, se apaga, ou minimiza a influência do

¹⁷ Veja-se uma discrição jornalística feita acerca da cidade de Londres (referência para experimentalismos de vária ordem): “e incrivelmente cara. As estradas estão atravancadas de automóveis. O sistema metropolitano não tem salvação e os autocarros são ainda piores. Há uma câmara de vigilância a cada esquina e os passeios estão cheios de lixo. O seu maior aeroporto é uma anedota. Os residentes mais abastados estão a fugir ou a ameaçar fazê-lo; os menos abastados foram empurrados para os subúrbios através da subida dos preços imobiliários. E o tempo é uma porcaria” (Executive Digest, 2008). A leitura jornalística, que tem por base contactos com agentes criativos da cidade, continua colocando a questão de fundo: será que a ressurreição criativa de Londres vai continuar?” Resposta: “Começam a acumular-se nuvens negras sobre os guindastes da cidades. As rendas estão a aumentar e se os moradores de Shore-ditch House olharem para o outro lado de Bethnal Green Road, verão uma construção gigante onde antigamente era o Bishopsgate Goods Yard. Os artistas e designers locais têm lutado contra ela (...) mas se os empreiteiros ganharem, será construído no local um arranha-céus de vidro e os criativos terão de sair por causa dos preços proibitivos de um bairro que salvaram há apenas uns anos atrás”(op. cit.).

¹⁸ Exceptuando os casos em que se criam cidades integralmente novas.

passado para se afirmar o novo, e ainda menos concretizável será eliminar as estruturas vigentes para implantar espaços urbanos integralmente novos.

Se os modelos são formais, rígidos e extremistas (pelo menos em alguns aspectos), a sua aplicação, porque convive com preexistências, levam à inevitável subjugação da sua integridade, resultando em fragmentos de cidade experimentalista, por norma, mais frequente nas áreas de expansão.

Abordando a interpretação dualista, que separa a Cidade Jardim (implantada horizontalmente, orientada para a moradia unifamiliar, de dimensão profilática), da Cidade Radiosa (vertical, fabricada em série, funcionalmente racional, logo impessoal e inapropriável), apontamos de seguida alguns dos muitos reflexos da implementação destes modelos¹⁹.

Do modelo de Howard resultam as áreas de expansão assentes na moradia como tipologia dominante. CARVALHO (2003) refere os “tecidos urbanos dominados por vivendas em fundo verde (...) e algumas cidades novas entretanto criadas, mas também subúrbios residenciais e crescimentos contíguos à cidade existente”.

Por seu turno, o modelo de Le Corbusier, materializa-se no crescimento linear onde medram os conjuntos de torres isoladas (construção em altura) respondendo à procura crescente do pós-guerra potenciado pelo uso do betão armado em formas-tipo standardizadas onde “os edifícios isolados, soltos, permitiam a expansão da cidade de forma rápida e maciça “por sistemas independentes: vias, infra-estruturas, edifícios e espaço verde, cada um podia ser projectado e construído de forma quase autónoma, o que criava grandes facilidades na implementação” (*op. cit.*).

A desfiguração da generosidade (discutível) do modelo serviu também à especulação fundiária. De recordar que Le Courbusier, na sua Ville Radieuse, defendia a nacionalização do solo, onde se implantariam mega-edifícios com afastamentos de 150 a 200m entre eles. No entanto, na prática, a opção pela construção em altura foi acompanhada pela densidade de implantação (com grande proximidade entre edifícios), cada um a projectar sombra sobre o outro. O espaço público, longe da generosidade do modelo, revela-se exíguo para albergar os automóveis, que invadem as escassas áreas pedonais, informes e mal tratadas” (*op. cit.*). Para além do mais, a expansão por via das torres, sofredamente de inspiração “courbusieriana”, invadem a cidade existente

¹⁹ Relegando para outro plano a não cidade do disperso assente na liberdade indiscriminada da vontade do indivíduo de Frank Lloyd Wright.

colonizando o espaço público aumentando o atrofiamento funcional decorrente da perfusão do automóvel.

ARRABAÇA (2003) citando KRIER (1975) sintetiza, dizendo que “progressivamente, toda a construção se foi assumindo em independência do espaço envolvente, num processo de decomposição da paisagem em que se distinguiu, por um lado, o papel pioneiro da Cidade Jardim e, por outro, a centralidade dos modelos de Le Courbusier e da Carta de Atenas”.

JACOBS (2007) defende que a Ville Radieuse não é mais do que a verticalização da Cidade-Jardim. Segundo a autora, “Le Courbusier assimilou a imagem fundamental da Cidade Jardim, ao menos superficialmente, e empenhou-se em torná-la prática em locais densamente povoados”.

Laboratórios privilegiados, as áreas de expansão assistiram à reprodução (ainda que de forma parcial) deste modelo que teve grande repercussão nas nossas cidades. Afigurando-se como “um brinquedo mecânico maravilhoso” a cidade radiosa era “absolutamente irresistível para urbanistas, construtores, projectistas e também para empreiteiros, financiadores e decisores. Ela deu enorme impulso aos progressistas do zonamento, que redigiram normas elaboradas para encorajar os construtores a reproduzir ainda que parcialmente o sonho” (JACOBS, 2007).

Chega-se então a uma encruzilhada onde já não se vê possibilidade de recuperar a cidade tradicional e se percebe que o caminho da cidade moderna resulta tortuoso, por isso, desperta rejeições.

Que soluções emergem então? Alguns (os neo-realistas), propõem recriar a cidade a partir os seus elementos fundamentais (a rua, a praça o quarteirão) que o Movimento Moderno “havia condenado (...) sem uma análise profunda das suas particularidades e relações com a cidade” (LAMAS, 2007). Daqui resulta, de acordo com o autor, “a banal repetição da nova e vulgata morfológica, em qualquer situação, seja habitação social, complexo turístico ou centro cultural, modelos de ruas, quarteirões e praças para «todo o terreno»” (*op. cit.*).

Os neoclássicos propõem o retorno à linguagem da Antiguidade Clássica, do Renascimento e do Barroco aplicando a geometrização às novas áreas de expansão, bem assim, à reestruturação das áreas centrais.

Preocupados com a cidade enquanto experiência possibilitadora ou cerceadora de vivência(s), os preconizadores do movimento *Townscape* (primeiro alavancado por

Gordon Collem, depois seguido por Jane Jacobs, Kevin Lynch, Christopher Alexander) lideram a crítica à cidade moderna e propõem uma visão identitária para cada lugar, dotando a cidade de legibilidade “permitindo a sua apropriação pelos seus residentes e devolvendo vida, sentido e funções simbólicas aos seus espaços públicos, contidos por ruas e praças bem definidas que pudessem acolher essas funções. A necessidade principal da cidade reside (...) na mistura de funções” (ARRABAÇA, 2003) e (LAMAS, 2007).

Das propostas que indicam que se deve cerzir dos fragmentos em que a cidade se transformou, até à força de ideologias, políticas e investimentos indicativos do retorno à cidade (especialmente ao seu centro histórico onde se encenam ambientes do passado respondendo, por norma, às procuras selectivas da nobilitação²⁰), este retorno à cidade, rapidamente se circunscreveu à baliza dos conceitos de *gentrification* e nobilitação relativizando-se a hiperbolização inicial.

O vasto espectro das novas prescrições teóricas, crivadas primeiramente pela opção política, e depois, pela aplicação técnica, decanta-se, mais uma vez, para os processos de expansão em curso. Agudiza-se a fragmentação, num crescendo de espaços privatizados, muralhados em si mesmos (quer no interior quer nos anéis externos à cidade). Ou, nas opções por modelos de urbanização “em núcleos periféricos inteiramente dependentes do acesso automóvel, com áreas de emprego, espaços públicos e de lazer próprios e em completa independência dos centros urbanos tradicionais” ELLIN (1999), citado por ARRABAÇA (2003).

Emerge ainda a discussão em torno da cidade sustentável, que facilmente resvala para a escala do urbano. Discute-se (deve discutir-se), para além do consenso vazio em torno da doutrina do Relatório de Brundtland de 1987²¹, o pragmatismo da sua aplicação quotidiana.

Enquanto espera por respostas concretas que circunscrevam os discursos apaixonados pela reabilitação, pela nobilitação, pela expansão em modelos compactos cerzindo os fragmentos ou, pela legitimação da pulverização do disperso, o processo urbano

²⁰ A nobilitação refere-se a um crescente interesse pelos sítios antigos das áreas centrais em busca de um quadro de vida urbana quotidiana distintiva. Segundo Mendes, L. (2006) traduz “uma recentralização selectiva, alimentada por novas procuras, promotora de uma crescente revalorização e reutilização física e social dos contextos urbanos (...)”. O autor liga estes novo movimento de procura do centro com a “recomposição do sistema produtivo, cuja evolução se pauta por uma crescente terciarização e pela emergência de um novo modelo de acumulação capitalista mais flexível que reconhece no (re)investimento no centro histórico – de capital imobiliário, e na sua circulação – uma mais-valia”.

²¹ Segundo os princípios do Relatório de Brundtland os usos actuais do território não devem liquidar a capacidade de este poder satisfazer as necessidades das gerações vindouras.

continua marcado “pela subjugação crescente da forma urbana às forças do mercado” (op. cit.).

Retomando a questão inicial: **os modelos presentes na cidade e os que resultam de propostas herméticas que foram sendo adoptados nos seus processos de expansão podem ser considerados “arquiologicidades”?** Não. A cidade, enquanto organismo evolutivo, catalisa os paradigmas, que por sua vez se diluem em múltiplas interpretações/experimentalismos/materializações que deles resultam. Por norma, uns e outros são filtrados na grelha das regras provenientes do mercado.

JACOBS (2007) sintetiza este processo com a seguinte formulação: “não estudadas, desprezadas, as cidades têm servido de cobaia”.

1.3 - Maleabilidade do conceito de cidade

Pelo facto de se pretender enfocar a actuação do mercado imobiliário residencial no contexto da expansão urbana verificada numa cidade média, importa fixar o conceito de cidade para depois se tentar estabilizar a sua condição de média de modo a enquadrar (a jusante) o caso de estudo.

Cidade diz respeito ao complexo demográfico formado, social e economicamente, por uma importante concentração populacional não agrícola, ou seja, dedicada a actividades de carácter comercial, industrial, financeiro e cultural. A cidade “é uma entidade individualizada com uma certa dimensão e densidade onde se desenrola um conjunto expressivo e diversificado de actividades”, (SALGUEIRO, 1999).

Correlacionados com a ideia de cidade encontramos, recorrentemente, atributos como a diversidade/densidade/heterogeneidade, função económica e função político-administrativa. Em suma: proporcionam-se nela, um sem número de convivências condensadas.

Está fortemente subjacente a esta concepção dualista ao que é, e não é, a cidade, a ideia de limite. No entanto o limite (ou perímetro), que na cidade ideal de Platão se traduzia numa forma perfeita, esbate-se, desconstrói-se, ganha plasticidade, torna-se difuso e ondulatório na cidade contemporânea.

Lendo a cidade deste modo, a ideia de limite perde importância delegando essa força para os vínculos, para as identidades, ou para a expressão das densidades potenciadas e efectivamente vivenciadas.

Dilui-se a convicção do dentro e do fora da cidade, criando-se uma dúbia gradação intermédia. SOJA (1994) fala-nos, tendo como campo de análise, a criação de espaços metropolitanos alargados, em cidades interiores e cidades exteriores. A urbanização, de que se falou acima, depende da interacção, pelo que as cidades aparecem muitas vezes designadas como expoentes máximos disso mesmo. Isto é, as cidades são comutadoras sociais por excelência.

Da emergência do urbano sobreponível ao entendimento da cidade como espaço circunscrito, nasce uma corrente que reconhece uma certa (des)construção da cidade. “A cidade já não pode ser um objecto que justapõe um estilo novo ao passado. Ela não sobreviverá senão sob a forma de fragmentos, imersos na maré urbana, com faróis e bóias por inventar” CHOAY (1994) citado em GUERRA (2002).

Germina então uma vasta terminologia para enquadrar a nova realidade urbana na qual o conceito de cidade surge por vezes esfumado, subordinando-se ao alargamento da sua implantação no espaço. Surgem concepções tais como: metapólis²², hipercidade, exópole²³ cidade difusa²⁴, cidade arquipélago²⁵, cidade policêntrica²⁶, cidade distendida²⁷, cidade de baixa densidade²⁸, entre outras.

SALGUEIRO, (1997) estudando as transformações urbanas no quadro das metrópoles, propõem uma leitura de síntese que desagua no conceito de cidade fragmentada pressupondo “a existência de enclaves distintos e sem continuidade com a estrutura sócio-espacial que a cerca”.

A propósito, GASPAR (1996) afirmava que “num tempo em que o planeta se urbaniza, as cidades têm dificuldade em manter os valores da urbanidade, traduzidos nas relações sociais, no património edificado, na prática – a arte de gerir a polis”. O

²² Uma metápole é o “conjunto de espaços em que a totalidade ou a parte dos habitantes, das actividades económicas, ou dos territórios, está integrada no funcionamento quotidiano (ordinário) de uma metrópole. Uma metápole constitui geralmente uma única bacia de emprego, de residência e de actividades. E os espaços que a compõem são profundamente heterogêneos e não necessariamente contíguos” (ASCHER, 1998)

²³ Resulta da expansão acelerada do processo de urbanização periférica. Trata-se da “cidade de fora, no duplo sentido de cidade Exterior (em composição ao Interior), e à cidade que já não o é, a ex-cidade” (SOJA, 1994)

²⁴ A cidade difusa (ou a urbanização difusa) “nasce da articulação sócio-económica-urbanística entre o mundo rural e agrícola e a industrialização dispersa” (GASPAR, 1996).

²⁵ Entendida no sentido em que a “focalização em cada uma das ilhas esconde o sistema de articulação do conjunto” (DOMINGUES, 1999)

²⁶ Trata-se de uma cidade organizada tendo por base o modelo policêntrico onde se afirma um sistema urbano complexo em que as centralidades ocorrem em vários pontos da cidade.

²⁷ A cidade distendida pode ser conotada com o alargamento “em mancha de óleo para a periferia já que os perímetros iniciais não comportam o afluxo de novas actividades e habitantes, dando origem a tecidos urbanos densos, fortemente dependentes da cidade-mãe” (PEREIRA, 2004)

²⁸ Esta forma de cidade afigura-se como sendo “fortemente predadora de solo e de recursos (paisagísticos, aquíferos, terrenos agrícolas, frentes de mas, etc.)” (DOMINGUES, 1999)

alargamento/fragmentação do campo de acção da cidade está então correlacionado com uma lógica de ingovernabilidade que resulta da perda de harmonia física passando a falar-se de aglomerações urbanas que deixaram de ser cidades, assumindo-se como “arenas polivalentes e polifacetadas, onde o cidadão se apaga face ao gladiador” (*op. cit.*).

Esta tendência forte para a afirmação de um vasto “*hinterland*” no qual se dilui a noção de cidade tem sido uma forma interpretativa duma realidade em presença, mas tem, de igual modo, servido para legitimar as forças que fazem afirmar este (não)modelo. Referimo-nos às tendências de desconcentração que fazem com que o urbano se sobreponha à cidade e, este se materialize para além de qualquer limite que se lhe pretenda fixar.

Não raras vezes se defende que a força simbólica da cidade é uma realidade anacrónica, prefigurando-se tão vasto o lastro da argumentação em defesa do fim da cidade²⁹ como aquele que é construído por aqueles que postulam o seu regresso permanente³⁰. Entre um e outro, é consensual que a importância das cidades não tem diminuído, atente-se ao contexto europeu onde 75% da população vive em cidades.

As cidades “são os pontos fulcrais da integração europeia” diz-se na Carta de Liepzig, (2007) onde se fixou a Agenda Territorial Europeia. Neste documento reforça-se a ligação do conceito de cidade com a sua capacidade reprodutiva de vitalidade, desde logo económica. Assim, fica patente que as cidades são “os locais onde a investigação e a inovação – e consequentemente o crescimento económico – têm lugar”.

Para finalizar esta incursão ao conceito da cidade, anotamos aqui as indicações acerca do papel das cidades enunciadas por FERRÃO(1997): “é nas cidades que se concentram os ingredientes essenciais à construção das sociedades cognitivas, caracterizadas pela intensidade de produção e circulação de informação, de conhecimento e de inovação”. A cidade é o garante das “externalidades de escala e gama que as organizações e os indivíduos necessitam para o bom desempenho das suas actividades”. Para além do mais, diz o autor, que as cidades são, “lugares privilegiados de interacção – tanto directa

²⁹ Relativamente ao primeiro grupo destacamos Chombart, P. (1982) citado em LOBO (1997) que preconiza “La fin des villes”, uma vez que estas não conseguem gerar mecanismos que controlem os efeitos nefastos da urbanização que provocam, bem assim, os efeitos das tecnológicas de informação e comunicação retirariam importância à cidade.

³⁰ Neste plano descasam-se as reflexões de HALL (2003) acerca do exagero que incorriam aqueles que vaticinavam o fim da cidade, ou a conferência que o mesmo autor proferiu mais recentemente em Liverpool (Maio de 2008) aquando da International Conference for Housing and Planning, onde dissertou acerca de que tipo de cidade se está a falar quando se fala em retorno da cidade. No entanto FERRÃO. (1997) remete para a análise de Bailly, Jenssen-Betler e Leontidou, (1996) defendendo que a cidade está de regresso e os processos de desurbanização situados temporalmente nos anos 70, tiveram um carácter conjuntural. A cidade, segundo o autor torna-se de novo atractiva.

(a cidade como lugar de socialização) como à distância (a cidade como nó estratégico de redes) – significa que pode garantir melhor do que qualquer outro tipo de espaço, as externalidades de proximidade e de interconexão igualmente necessárias ao bom desempenho das organizações e dos indivíduos”.

Procuramos de seguida, no vasto espectro por onde se espraia o conceito de cidade, os contornos que lhes conferem existência formal, porque é dela que derivam as suas implicações práticas.

1.3.1 - Conceito formal de cidade em Portugal

Do ponto de vista estatístico (e por essa via, do ponto de vista formal/administrativo) a delimitação do espaço no qual as cidades portuguesas se confinam, resulta actualmente de uma solução negociada entre o INE e as diferentes câmaras municipais, no sentido de consensualizar os limites dos perímetros urbanos com os das subsecções estatísticas inscritas na Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI).

Abordando o conceito pelo seu lado estatisticamente operativo, as cidades correspondem, na maioria dos casos, ao ajustamento do perímetro urbano (consagrado nos Instrumentos de Gestão Territorial) às respectivas subsecções estatísticas³¹.

Não existindo perímetro estabilizado, o limite resulta da análise ao uso do solo, considerando-se como integrantes da cidade as áreas urbanizadas, urbanizáveis e espaços verdes cuja proximidade, relação social e paisagística assim o justifica.

Nos casos em que este método não foi viável, o resultado é conseguido pela assunção do lugar cuja designação equivalia ao da cidade, sendo este, reajustado de acordo com as indicações das câmaras municipais, de forma a reflectir as dinâmicas territoriais em presença. Relativamente aos casos onde não há sobreposição de limites (entre o perímetro do cidade e as subsecções estatísticas), na contabilização dos dados respectivos, só são consideradas as subsecções cuja maior parte da área está dentro do limite definido.

³¹ No entanto importa não desprezar o facto de que a cidade radica numa classificação que no caso português se refere “ a um aglomerado populacional que a dada altura foi elevado a esta categoria por uma entidade político-administrativa (Rei ou Parlamento) ” SALGUEIRO (1999)

1.3.2 – Cidade na sua condição (inter)média

Com o desenvolvimento dos meios de transporte e a especialização crescentes das cidades os modelos monocêntricos perdem muito da sua aderência à realidade. Por seu turno, a cidade polinucleada surge por via da procura de alternativas aos centros disfuncionais. Congestionados.

Numa outra escala de abrangência, a **megalópole** agrega (fazendo uso de complementaridades), um conjunto de grandes cidades dispostas ao longo de eixos servidos por boas redes de transportes (terrestres e aéreos). A **área metropolitana** agrega, de igual modo, vários centros urbanos, só que, um deles, pela sua dimensão, exerce um efeito polarizador sobre os restantes.

A **conurbação** formula um conjunto **policêntrico**, pondo em conectividade (mediante boas vias de acesso entre si), diversos centros urbanos com dimensões aproximadas e funcionalmente complementares. Por norma, nestas configurações urbanas não se verifica continuidade no(s) uso(s) do solo. As cidades nelas incluídas são, não raras vezes, intermediadas por usos não urbanos/rurais.

Olhando para o processo de urbanização e, enfocando nas suas expressões mais recentes, vemos surgir novos modelos empíricos agarrados a neologismos conceptuais que definem as configurações urbanas emergentes.

Colocando de parte os modelos de grande abrangência (megalopole, metrópole, área metropolitana), a cidade incluída na categoria de média, pode ser polinucleada, pode funcionar numa conurbação, ou pode até estar inserida numa área metropolitana. Pode ainda ser categorizada como histórica, tecnopólis, logística, portuária, etc., ou espriar a sua influência funcional por vastas áreas de baixa densidade criando um padrão de urbanização difuso, fragmentado, disperso, etc.

Importa não esquecer que “as cidades, subúrbios e até as pequenas cidades são organismos totalmente diferentes das metrópoles. Já é difícil tentar entender as cidades grandes com base no comportamento e no suposto funcionamento das cidades de dimensões médias. Se tentarmos entender as cidades médias com base nas metrópoles, a confusão será ainda maior”, (JACOBS, 2007).

Assim, se os conceitos são variados e abrangentes, não podemos escamotear a necessidade de desenhar a moldura para tratar a cidade média pelo seu “nome estatístico-formal”, mesmo aceitando que não é linear a aproximação ao conceito de

cidade na literatura dedicada, tão pouco o é a noção de cidade média com a qual se pretende lidar.

Atentamos à aproximação conceptual defendida por PORTAS, *et al* (2007): “de um ponto de vista estritamente semântico, as cidades médias seriam aglomerados de média dimensão, ocupando um posicionamento intermédio entre as grandes cidades do topo hierárquico do sistema urbano e os pequenos aglomerados situados na base dessa hierarquia”.

Tal como os autores constataam, a dificuldade reside no estabelecimento de limiares absolutos de dimensão (mínimos e máximos). A imprecisão do adjetivo “média” remete assim para um plano relativo.

No entanto “as cidades médias são definidas através da sua condição intermédia: polarizações urbanas que desempenham papéis de equilíbrio do sistema urbano, face à tendência hegemónica de crescimento das grandes metrópoles” (PORTAS *et al*, 2007).

As cidades médias ancoram a sua importância na capacidade que desenvolvem para estruturar o território, equilibrando a força no sentido da metropolização, com a descompressão própria do esvaziamento demográfico e da rarefacção urbana de que padecem as áreas que se encontram afastadas dos eixos activos de desenvolvimento territorial.

Durante os anos sessenta e setenta, o critério que subjaz ao conceito de cidade média é essencialmente de natureza quantitativa. A cidade média era definida como sendo um centro urbano dotado de determinada dimensão demográfica.

São várias as aproximações feitas à condição de média. A começar pela sua colagem à noção de intermédia. Relativamente ao manuseamento do conceito atentamos à diferenciação feita por COSTA (2002)³², “as cidades médias podem ser classificadas em dois grandes grupos: um diz respeito à cidade média na sua dimensão ou na sua leitura à escala urbana; o segundo relaciona-se com as políticas de ordenamento e de desenvolvimento e, portanto, interliga-as à escala regional”.

Este conceito é entendido pela autora como uma aproximação à dimensão óptima da cidade presente nas várias concepções teóricas que dela se foi fazendo ao longo dos tempos – desde a cidade de Aristóteles (384-322 a.c.) até à Cidade Radiosa de Le Corbusier (1887-1965).

³² No texto que aqui se toma como referência, a autora desenvolve uma reflexão inteiramente dedicada à definição de cidade média.

A dificuldade de circunscrever o conceito de cidade média começa desde logo pela dimensão física/demográfica. As fasquias que quantificam o contingente demográfico têm um espectro muito abrangente. Os limiares mínimos podem oscilar entre os 100 000 habitantes (no caso da Organização da Nações Unidas e da Comissão Europeia) até aos 20 000 habitantes³³ (aparecendo este limiar no relatório Europa 2000+).

Se se observar as dimensões adoptadas pelos diferentes países o intervalo confere ainda mais balanço à flutuação, afastando-se ainda mais os limites (mínimo e máximo).

No que concerne ao caso português, tal como afirma COSTA (2002), se alinharmos a realidade do país com a bitola europeia (100 000 – 250 000 habitantes) conclui-se que não existem cidades médias. Por isso mesmo, têm sido adoptadas por vários autores, outras designações nos estudos dedicados às cidades com estas características. A mais frequentemente utilizada FERRÃO (1997), AVELINO (1997) e GASPAR,(1998) tem sido a de cidades intermédias, ou sistemas urbanos não metropolitanos.

Não escamoteando a necessidade de fixar o conceito para melhor se lidar com o caso de estudo, a escala intermédia radica (quer se realcem os critérios funcionais, ou os dimensionais - estes por norma demográficos), certamente em pressupostos mais profundos.

“A cidade é a comunidade política estabelecida em ordem a um bem. A cidade visa o bem maior porque abrange todas as comunidades menores e porque possui uma auto-suficiência que as comunidades maiores não alcançam” (HENRIQUES, 1998). Vejamos que esta indicação, feita pelo autor na sua reflexão dedicada à Política de Aristóteles, subentende uma dimensão média para a cidade. Esta dimensão média seria a cidade ideal, porque agrega os núcleos sem dimensão crítica e ao mesmo tempo não padece da disfuncionalidade que provem do crescimento desmesurado.

Ainda na teorização basilar do entendimento de cidade feita por Aristóteles se pode vislumbrar outras referências na sua busca de um óptimo. Esse óptimo cozinhar-se-ia na possibilidade de esta ter “uma massa de habitantes tal que possa bastar para todas as suas funções e procurar-se todas as comodidades da vida civil”. Aristóteles, 330-325ac, citado em COSTA (2002). O autor citado defende ainda, que se a cidade fosse demasiado grande, ela tornar-se-á ingovernável, e pelo facto dificilmente conseguiria atingir níveis de civilização elevados.

³³ No entanto, os limiares máximos se se recorrer, por exemplo, a esta frente, podem ascender aos 500 000 habitantes.

Importa relevar nas diferentes aproximações que lhe têm sido feitas aquelas que serão os denominadores constantes na qualificação de média: i) para além da sua dimensão demográfica, relewa o papel desempenhado no sistema urbano onde está inserida; ii) tira partido dos aspectos qualitativos e relacionais, quer com as cidades metropolitanas, quer com os aglomerados de menor importância demográfica; e, iii) a sua qualidade de média/intermédia emerge no campo de análise dos sistemas urbanos.

No entanto, também neste caso surge a necessidade de escrutinar a vertente operacional do conceito, para que sobre ele se possa trabalhar. Por este prisma, a cidade média estudada na segunda parte deste trabalho é extraída do conjunto das 81 cidades não metropolitanas (isto é, cidades que não estão incluídas na AML, ou na AMP) tendo sido classificada como tal através do Despacho nº 55/94, de 27 de Maio e 88/94 de 16 de Setembro. Ou seja, o caso de estudo (caldas da Rainha) faz parte do conjunto das quarenta cidades médias que constituíram o universo susceptível de obter financiamento ao abrigo do Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução do PDM³⁴ (PROSIURB).

Em certa medida a interpretação do filósofo referido acima pode ser importada para a realidade actual, mas não de forma directa. Primeiro porque as capacidades de governar a cidade de hoje são maiores do que as vigentes na época em que este produzir a sua interpretação, mas também porque se percebe hoje que a dimensão é garante de dinamismo e constante capacidade regeneração. Mas as questões matem-se.

Será a cidade média, aquela que comporta a dimensão ideal? Certamente que a escala ideal será hoje a conjugação de várias. São vastos os estudos que identificam, caracterizam e defendem as redes de cidades ou, mais abstractamente, as redes urbanas.

A questão que se coloca, recorrentemente, é: **temos em Portugal cidades com essa dimensão?** Nesta dissertação, a questão desloca-se para outro meridiano. Interessa-nos perceber se as **cidades posicionadas nesta categoria têm processos de urbanização distintos das restantes, ou não?** Ocupar-nos-emos dessas questões na segunda parte do trabalho.

³⁴ Esta classificação teve por base os seguintes critérios: i) as cidades deviam ser detentoras de contingentes demográficos superiores a 10 000 habitantes; ii) detinham um nível de equipamentos, no mínimo, supraconcelhio; e iii) constituíam-se como centros que desempenham um papel estratégico na organização do território nacional, ou seja, têm capacidade de catalisar os territórios envolventes. Os critérios escolhidos podem ser sintetizados nas componentes, demográficas, funcional e de natureza estratégica.

1.4 - Notas de Síntese

Passando em revista as questões do urbanismo, da condição de urbano e de urbanização, deparou-se com denominadores comuns que se prendem com noções, tais como: transformação, aglomeração ou densidades de fluxos e de relações. Quando a escala das relações presentes é pouco sólida têm lugar estádios intermédios (urbanidades intermédias), dando lugar a modelos híbridos, de contínuos, onde esse funde o urbano com o rural. Surgem conceitos como *sprawl*, dispersão, ou ainda periurbano e rurbario, para enquadrar tecidos mistos, pouco legíveis, espontâneos, marcados por descontinuidades. Fragmentação. Nestes casos a relação dicotómica entre campo (rural/uso agrícola) e cidade (urbano, ou com capacidade para vir a ser) perde capacidade interpretativa.

A expansão urbana surge assim associada à transformação em curso fora da cidade consolidada. Onde de modo geral, o ritmo de urbanização do solo rural, supera o da progressão demográfica.

Os modelos de organização funcional que organizam a leitura das reconfigurações do espaço urbano mostram que a tendência geral é para que um conjunto de actividades e funções se localizem fora dos limites da cidade consolidada. Invadindo/configurando os domínios da cidade dispersa.

Também os modelos urbanísticos, embora com nuances significativas verificadas ao longo dos tempos, tiveram que lidar com a expansão urbana. A cidade contemporânea funde os restos dos modelos do passado, onde na maior parte dos casos, os agentes da transformação deturparam os princípios originários.

A cidade é por isso um organismo vivo, que catalisa as forças que a moldam. Em Portugal, o conceito tem um lado formal, definido pelo INE, correspondendo a perímetros consensualizados, para os quais é possível recolher informação estatística. Estes limites são largamente extravasados para as coroas (periurbanas e rurbarias) por onde se espriam os fragmentos da cidade dispersa.

No âmbito das cidades médias (onde se posiciona o caso de estudo - segunda parte), que também atendem a uma definição formal, o padrão resultante é mais próximo do *sprawl*, ou, na acepção portuguesa, da dispersão do tipo periurbana e rurbaria, abolindo-se a noção clássica de periferia (desqualificada/densa/marginal).

Capítulo II – Mercado Imobiliário: conceitos, posicionamento dos agentes e repercussões da sua actuação

Estabilizados os conceitos respeitantes ao processo de urbanização e como estes conduzem a expansão urbana, trataremos de seguida os conceitos, os modos como actuam aos diferentes agentes (especificando as incidências da componente residencial) e procuramos ainda perceber algumas repercussões decorrentes do funcionamento do mercado imobiliário e como este influencia as reconfigurações urbanas acima tratadas.

2 – Conceitos subsidiários do mercado imobiliário

Solo – Elemento base da expansão dos assentamentos urbanos, o solo define-se primeiramente pela sua faceta de recurso natural. Disponibilizado sem intervenção do homem, assume-se como meio de produção isento de custos.

(CORREIA, 2002), circunscreve a especificidade dos seus atributos da seguinte forma: o solo “é fixo quanto à sua localização e é praticamente impossível aumentar o volume da sua oferta potencial” (exceptuando nos casos da renovação e reconversão de uso).

Elemento primordial na Geografia, o solo é assim suporte físico (terra) que, de acordo com as suas características biofísicas, permite obtenção de produtos agrícolas e florestais. Mas, o solo é também suporte para os assentamentos humanos produzindo-se nestes, localizações fixas, uma vez que a sua trasfega é praticamente impraticável.

Estamos pois em presença de dois meridianos intrinsecamente geográficos. Meridianos que, apesar de destriçáveis não deixam de ser indissociáveis. Por ser um recurso com localização irrepitível, o processo de transformação (alteração/afecção de uso), desenha territórios não colunáveis. Todavia, qualquer alteração nos seus atributos (usos) repercute-se no valor que a partir dele se gera.

Acerca do conceito de solo³⁵ importa ainda reter que este tem um lugar importante na sociedade que, não raras vezes associa a ideia de poder à sua posse, utilização, jurisdição e administração. Nas complexas relações sociedade/território, geram-se inúmeras situações de conflito, já que é difícil permitir a apropriação absoluta de uma parcela por um indivíduo sem ir contra os interesses da sociedade e seus subconjuntos (CORREIA, 2002). Da vontade de apropriação, sugerida pelo autor, decorre o conceito

³⁵ Importa desde já distinguir solo rural de solo urbano. Solo urbano refere-se às áreas construídas com os espaços abertos a elas afectos. O solo rural surge na oposição ao urbano, e será aquele onde se concentram usos agrícolas. SIMÕES (2001) citando BLUMENFELD (1974) propõem uma definição particularmente incisiva: solo rural “é uso do solo” solo urbano “é uso no solo”. Diz o autor que “para fins urbanos o solo é só o sítio, para uso rural, o solo é factor de produção”.

de propriedade que traz à liça a concepção de livre iniciativa, comumente associada à sua posse.

Propriedade, direitos de propriedade e património – Propriedade, tal como sugere o Livro Branco do Direito de Propriedade (Union-Pan Européenne de la Propriété Immobilière, 2004) “é uma solução económica, evolutiva e empírica (portanto eminentemente prática), mas tão racional e com uma lógica tão perfeita como se fosse teórica, e por isso racionalmente justificável. Esta solução foi gradualmente adoptada pela espécie humana para a afectação eficiente de recursos e para, deste modo, fazer face à decrescente proporção entre o volume dos recursos deixados pela natureza à sua disposição, e o volume crescente de população que a eles acorria”.

Neste documento associa-se a necessidade de conceber a noção de propriedade conjuntamente com a de escassez, na justa medida em que esta se afirma pela precisão de despender esforços cada vez maiores para obter bens. Quando o custo de obtenção do bem (esforço despendido) aumenta, isso transparece para o nível de escassez. Por conseguinte sobe o número de interessados em disputa-lo, instalando-se então, mecanismos de concorrência e com isto a “necessidade de defesa contra a apropriação alheia, de organização comum para tal defesa e de localização permanente das populações nessa conformidade” (*Idem*).

Como forma de legitimar a defesa da propriedade atribuiu-se-lhe sentido jurídico. Na Constituição da República Portuguesa está firmado o direito de propriedade nos seguintes termos: “a todos é garantido direito de propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte” (art.62º, Constituição da República Portuguesa).

A propriedade, na sua associação com o direito, atribui a uma pessoa o máximo de poder sobre uma coisa. Para este direito confluem o de uso, de fruição e de disposição. Quando estes poderes “são atribuídos de forma plena e exclusiva, o seu titular diz-se proprietário”. Nos casos em que a exclusividade não é plena, surgem os ditos direitos reais menores, em contraponto à propriedade que assume o estatuto de direito real máximo (PITA, 2008).

À referência feita ao conceito de propriedade³⁶ (na sua relação com os paradigmas de mercado e respectivos sistemas económicos portantes), deve juntar-se a ideia de função social.

³⁶ Uma variante do direito de propriedade que importa referir, pela sua importância no processo de urbanização, é o que se refere à propriedade horizontal que “corresponde a uma fracção de um prédio urbano que possui autonomia jurídica em relação às demais, e

MONCADA (2000) refere-se à função social da propriedade realçando a sua dimensão subjectiva. Nota o autor, acerca da função social da propriedade que esta “possibilita da parte do legislador ordinário a tomada em consideração de interesses de não proprietários contrapostos aos interesses do proprietário, pelo que a posição patrimonial subjectiva do titular da propriedade pode ser objecto de limitações visando proporcionar a satisfação de necessidades sociais”. Prossegue ainda, dizendo que cabe aos poderes públicos assumirem “posições activas a que correspondem situações jurídicas passivas da parte do proprietário”.

Este sentido de interesse social da propriedade relativiza a noção inerente ao direito real³⁷ máximo. No dirimir de posições entre o proprietário e a comunidade “o uso, fruição ou disposição da propriedade deve ser feito de tal modo que possa assegurar a realização do interesse patrimonial do proprietário a par dos interesses do agregado social” (MONCADA, 2000). Estritamente relacionado com o conceito de propriedade está a discussão em torno do património correspondendo este, ao “conjunto de direitos e obrigações susceptíveis de avaliação pecuniária” (PITA, 2008). Integra esta definição a existência de um conjunto de bens, direitos e obrigações, mensuráveis em dinheiro, fazendo parte do campo jurídico do sujeito (FRADE, 2003).

Mercado e mercado imobiliário – Subjacente ao conceito de solo, propriedade e património emerge, como denominador comum, a transacção de valor (real ou perspectivado) entre vendedor e comprador. Neste ponto importa observar a noção de mercado, no seu sentido mais lato, como “canal” através do qual se efectuam trocas de bens (e serviços) entre as pessoas³⁸, mediante referência a uma unidade monetária.

O mercado será assim, a arena onde se confronta a oferta e a procura de bens. Isto é, o mercado configura um espaço de “relações comerciais baseadas essencialmente no

portanto um titular registado. Para além de possuir um direito de propriedade sobre a fracção, o titular possui ainda um interesse sobre as partes comuns do prédio (que muitas vezes se resume a um único edifício). Normalmente, as partes comuns dizem respeito à área de implantação do edifício (abreviadamente: o seu solo), elementos estruturais, equipamento de uso comum e suas áreas de instalação e áreas de circulação interna comuns. Este tipo de direito impõe considerações particulares em termos cadastrais, uma vez que só é possível de representar graficamente com maior rigor recorrendo a uma representação 3D. Assim, em sistemas 2D como o actual, a sua representação gráfica resume-se à área de implantação do edifício, sobre a qual são constituídas associações com as respectivas fracções. Estas últimas como entidade alfanumérica. (<http://www.cemed.ua.pt/>) consulta em 2008-06-28

³⁷ Este tipo de direitos, que se inscreve no ramo doutrinário do direito das coisas, constitui o conjunto central de conceitos a considerar num sistema de Cadastro Predial de Base Legal. Os factos que dão origem à constituição, modificação ou extinção de direitos reais são inscritos nas fichas relativas a cada prédio, depositadas no Registo Predial, que constitui deste modo a principal fonte de dados para caracterizar a situação legal de um dado prédio. Relação Jurídica por força da qual uma coisa fica subordinada ao domínio ou soberania de uma pessoa, de acordo com um certo estatuto que é fonte de poderes mas também de limites, restrições e deveres (<http://www.cemed.ua.pt/>) consulta em 2008-06-28

³⁸ A troca pode assumir vinculação individual ou ocorrer sob forma de figuras jurídicas. A vertente aqui abordada reporta para a troca de solo, propriedade ou património quando está em causa transferência de solo, imóveis e os direitos a eles afectos.

equilíbrio de compras e vendas segundo a lei da oferta e da procura” (Instituto Antônio Houaiss de Lexicografia, 2001). Dependendo da quantidade de agentes envolvidos, da qualidade da liberdade possibilitada nas operações e da transparência das mesmas, assim teremos um mercado mais próximo do monopólio (onde todas as premissas enunciadas se apresentam na sua expressão mínima), ou mais perto da concorrência perfeita (onde entra no mercado quem pretende fazê-lo, a liberdade das operações é garantida e a transparência garante que o preço é sempre o ponto de equilíbrio entre a oferta e a procura).

Do somatório de todas as transações geradas na interpenetração da oferta e da procura, emerge a economia de mercado, onde os agentes pautam a sua acção pela livre iniciativa. Concebido deste modo, o sistema económico renega a intervenção do Estado. NUNES(1992) citando ROBBINS (1953) argumenta na defesa de que o capitalismo liberal (ou “sistema da liberdade económica” como é enunciado), forjado na economia de mercado, “ não é apenas uma simples recomendação da não-intervenção estatal: é uma exigência de remoção de todos os obstáculos estorvadores e anti-sociais, bem como da libertação do imenso potencial da livre e empreendedora iniciativa individual”³⁹.

Conjugando a noção de solo configurado nas acepções de propriedade e de património, importa reter somente as partes gerais, porque fazem transbordar consequências para o espaço urbano e porque escoram a incursão que se pretende empreender ao campo de actuação do mercado imobiliário.

Tal como afirma (SALGUEIRO, 1983) “numa economia de mercado, os indivíduos são produtores e consumidores, portanto, as relações derivadas da produção estendem-se à esfera da organização social do espaço”. Este é o palco mais abrangente do mercado imobiliário: a localização das pessoas e das suas actividades (re)cria um mercado próprio.

Segundo (CORREIA, 2002), no mercado imobiliário transacciona-se muito mais do que as propriedades em sentido estrito. O autor, reflectindo sobre as políticas de solos e como estas influem no planeamento municipal, esclarece que “não são as propriedades imobiliárias em si mesmas, mas sim os rendimentos que possam gerar que motivam as transações no mercado”. Na mesma linha de explicitação, citando RATCLIFF (1961), o autor refere ainda, que o mercado imobiliário “define-se pelos bens oferecidos, pelos possíveis compradores e vendedores e pelos agentes que facilitam as transações”.

³⁹ Em pontos seguintes abordaremos algumas falácias contidas nesta premissa especialmente quando aplicada ao mercado imobiliário.

Por último, importa referir que existem diferentes segmentos dentro do mercado imobiliário. Nesta dissertação, ocupar-nos-emos essencialmente com o sub-mercado residencial⁴⁰ que, por sua vez, também ele comporta ramos diferenciáveis, “seja pelo tipo e preço, seja entre o mercado para arrendamento e o mercado para venda, apresentando, os referidos sub-mercados, uma expressão territorial distinta” (CORREIA, 2002).

A partir desta aproximação conceptual aos elementos principais do mercado imobiliário abordam-se, de seguida, os mecanismos que sustentam a criação de valor nele transaccionado.

2.1– (re)produção de valor no mercado fundiário/imobiliário

A divisão entre edificado e não edificado separa as duas categorias em que se apresenta o bem imóvel. O estudo do valor dos bens imóveis remete, primeiramente, para aquele que não serve de suporte à edificação. “A aplicação corrente do conceito de renda na formação do valor da propriedade imobiliária reporta-se historicamente à ideia da economia clássica, para a qual o solo é uma dádiva da natureza, todo o rendimento que ele origina constitui uma forma de renda”(CARVALHO, 2005).

Para melhor se perceber o caminho percorrido entre o entendimento de renda (como resultado do excedente da produção), e a sua assunção como retorno do investimento imobiliário, apresenta-se uma breve revisão das teorias explicativas da produção e reprodução do valor fundiário/imobiliário.

2.1.1- Teorias explicativas da (re)produção de valor fundiário/imobiliário

Von Thunen desenvolve a primeira teoria de economia espacial em torno do conceito de renda diferencial⁴¹ que variava em função da localização relativa face a um “centro consumidor”, constituído por um aglomerado urbano. Nesta concepção, o valor imobiliário estava ligado às possibilidades com as quais os produtores agrícolas se confrontavam relativamente à minimização dos custos com o transporte dos produtos

⁴⁰ Uma aproximação mais aprofundada às características deste segmento será feita em capítulo próprio.

⁴¹ Este conceito foi desenvolvido por Ricardo, D. 1817, traduzindo-se na maior, ou menor, disponibilidade que o produtor terá para pagar uma renda mais elevada considerando, ou a maior fertilidade que o solo oferece, ou então, decorrente da sua proximidade à cidade que se constitui como mercado para os víveres produzidos.

até ao centro consumidor. Assim, seria maior a renda atribuída ao imóvel quanto maior fosse a sua proximidade ao aglomerado que se constituía como mercado consumidor dos bens produzidos.

Esta concepção do valor gerado pelo imóvel e a sua diferenciação como algo decorrente das suas características físicas ou posicionais, em nada se relaciona com o contexto urbano. No entanto, é a partir desta teorização que Marx define o princípio da especulação quando define a renda de monopólio⁴² correspondendo esta “à auferição de ganhos de capital através de um comportamento passivo do proprietário, cuja actividade consiste em explorar o progresso do desenvolvimento económico e social, para o qual em nada contribui”, CARVALHO (2005) citando DERYCKE (1981).

Colando ao mercado de solos urbanos a ideia de imperfeição absoluta, por isso monopolista, o conceito de renda relaciona-se mais com a raridade do produto do que com o custo do trabalho que é necessário alocar à produção de bens ou serviços. É neste pressuposto que os neoclássicos associam a procura do solo às funções que este permite obter a partir do seu uso.

Alfred Marshal reinterpreta as ideias de custo de produção (associadas à renda diferencial) adicionando-lhe as possibilidades decorrentes da sua utilidade e aplica a sua análise ao solo urbano. Para este autor referido em CORREIA (2002) citando GRANELLE (1970), os usos mais rentáveis dividem a sua valorização entre as vantagens da localização e o valor do local. Assim “o valor de cada parcela é fixado segundo os mecanismos de licitação da procura, em que o potencial comprador estima o limite máximo do valor a licitar pela diferença entre o rendimento futuro esperado (por capitalização desse rendimento) e as despesas de investimento (custos de construção e de aquisição dos direitos de utilização).

Ao ajustamento entre a expectativa que decorre da localização e os custos implicados na sua aquisição pode-se indexar a ideia de ciclos de uso. Ou seja, se uma actividade, numa primeira fase, se localiza no centro, suportando os custos e beneficiando das vantagens dessa localização, com o decorrer do ciclo produtivo (correlacionando-se este com o crescimento da renda paga pelos direitos de utilização das referidas vantagens), os rendimentos dessa actividade podem não acompanhar esta progressão, levando a que o agente procure no mercado uma localização onde o rendimento líquido se mantenha nos patamares esperados. Por norma, a oferta para este tipo de procura resulta da

⁴² Esta concepção de renda é um contributo importante para a reflexão acerca dos comportamentos passivos dos proprietários de imóveis urbanos. Especificamente no tocante aos espaços expectantes e a imóveis devolutos.

reconversão de solo rural para usos urbanos, nos anéis exteriores à estrutura consolidada dos aglomerados.

R. M. Hurd no início do século XX retomou os princípios enunciados por Von Thunen e desenvolve uma teoria, desta feita, dedicada à explicação da criação de valor no solo urbano. Este autor explora a lógica da concorrência por parte dos que pretendem usar o solo urbano quando considera “que os compradores são os que licitam mais alto” correspondendo o valor da licitação ao rendimento expectável (CORREIA, 2002).

O ponto fulcral implícito (e explícito) nesta aproximação ao valor imobiliário gerado no mercado é a previsão que os agentes económicos fazem acerca das diferentes localizações licitadas.

A qualidade das previsões resulta da capacidade (maior ou menor) de prospectivar a expansão dos aglomerados urbanos, do incremento da sua população, das infra-estruturas que estes virão a ser dotados ou dos serviços de proximidade que lhe serão fornecidos. Assume importância crucial nesta teoria, a concepção de que os valores do solo urbano decrescem proporcionalmente ao tamanho da cidade e ao afastamento face ao centro, fazendo emergir a importância dos meios de transporte, da concorrência e da especulação⁴³.

Retiramos desta teorização, a importância da dimensão crítica da cidade de referência para a formulação dos preços do solo. Este rumo explicativo será importante para se discutir, em pontos seguintes, as especificidades patentes nos mercados imobiliários da cidade laboratório de estudo (Caldas da Rainha).

Em 1927, Robert M. Haig desenvolve uma concepção segundo a qual os valores forjados no mercado imobiliário decorrem essencialmente da acessibilidade ao centro. Para os habitantes do aglomerado, teorizado pelo autor, a preocupação principal seria aceder com facilidade à área central. Resulta daqui, que a localização das diferentes funções se resolve na soma do valor da renda com os custos com transporte. A segunda parcela é designada pelo autor por “custos de fricção”.

Esta concepção do valor do imóvel urbano ganha hoje, contornos de grande actualidade, atendendo ao aumento gradual do preço dos combustíveis e ao crescente alargamento dos territórios de mobilidade quotidiana.

Merece atenção a reflexão em torno dos custos de fricção à medida que se relativiza o produto da função distância/tempo e se hiperboliza o resultado da distância/custo.

⁴³ Dedicar-se-á mais atenção a estes comportamentos especulativos em pontos seguintes.

Na concepção teórica defendida por Haig a posição mais cómoda para os habitantes seria o centro do aglomerado, porque seria aqui que o custo com transporte se aproximaria do zero. Deste modo, a diferenciação residencial far-se-ia pela incapacidade que algumas classes teriam em suportar os custos inerentes à localização central. Esses custos de fricção esbatem-se com a proximidade ao ponto central, (porque este dispensa deslocações). O mesmo poderia acontecer quando, na periferia, se configurassem facilidades resultantes da melhoria dos meios de transporte.

A junção deste elemento restringe a actualidade da teoria (ou pelo menos introduz um novo ponto de discussão), pelo facto dos custos de localização serem bastante significativos, também as localizações muito afastadas do centro passam a ser uma opção que apenas assiste a quem detém recursos suficientes para as custear.

Das conjugações conflituais patentes, quer no centro quer na periferia, resulta um inflacionamento dos preços das transacções em ambos. Se por um lado são as classes mais abastadas quem pode suportar os custos de valorização das posições centrais, também são estas as que procurando produtos imobiliários afastados do centro (essencialmente no espaço periurbano e urbano) fazendo subir os preços de transacção, e com isto, retiram esta hipótese da paleta de escolhas das classes com menos rendimentos. Um exemplo desta realidade pode ser a procura estrangeira (para primeira ou segunda residência) nas áreas periurbanas e urbanas em torno das cidades médias, levando a um inflacionamento dos preços, afastando as famílias locais dos segmentos de procura potencial neste tipo de localização (e respectivas tipologias).

Richard T. e G.S. Wehrwein, em 1928 aprofundam o entendimento daquelas que são as características originais do solo urbano. Para estes autores, citados em CORREIA(2002), “ o solo urbano só tem valor porque é nele que se fornecem serviços”. Por este motivo, constitui-se como bem de consumo, quando, por exemplo, o seu proprietário o utiliza para sua habitação. Mas transforma-se em “factor de produção quando entra no processo de urbanização e construção”. Se o solo no seu estado natural não comporta custos de produção, mas a alteração destas condições de partida envolve sempre investimentos.

Evocando a argumentação do autor supracitado, a expansão urbana pode resultar da urbanização de solo rural ou da valorização do solo urbano através do aumento do índice de utilização” até se atingir o ponto de ruptura no qual os custos (investimento) “deixam de ser compensados pelo acréscimo de rendimento”.

Nesta teorização Richard T., demonstra que existe uma concorrência pela utilização do solo urbano que desencadeia a (re)composição das funções económico-sociais das diferentes unidades constituintes dum aglomerado urbano.

Aprofundando consideravelmente o factor: posição dos imóveis urbanos face a focos de funções qualificadoras⁴⁴ (comércio, zonas de negócios, lazer e preponderância de concentração de extractos sociais prestigiantes), Maurice Halbwachs, no início do século XX, relativiza a importância dos custos de produção das edificações no cômputo do preço final praticado no mercado imobiliário. Configura-se aquilo que o autor denomina de “custo de opinião⁴⁵” sendo este eminentemente objectivo, uma vez que resulta “das influências sociais (e não tanto económicas) que não têm necessariamente a ver com as necessidades reais, mas com a ideia que se forma sobre essas necessidades e, da sua eventual extensão”.

A fusão do valor de construção com o valor do terreno em que esta se implanta é outra ideia sedimentada por este autor, na medida em que ambos são indissociáveis. Embora se esclareça que a incidência do valor da segunda componente (valor do terreno) sobre o preço final, em “áreas de prestígio será consideravelmente superior face aos locais em que a procura é mais escassa”. (CORREIA, 2002)

Centrando a sua atenção no campo da sociologia urbana, a Escola Ecológica propõem uma abordagem em que o valor do solo resulta da licitação por parte dos utilizadores potenciais, sendo o padrão funcional resultante, uma consequência do processo anterior. Os modelos de WINGO (1962) e ALONSO (1964), citados por SALGUEIRO (1983) são os exemplos mais estudados e recorrentemente citados como representativos desta concepção.

Relativamente ao primeiro, a ênfase é colocada no factor transportes, onde os valores praticados no mercado são função do tempo de trajecto e do custo a ele associado. Os custos da pendulação casa/trabalho, nesta posição analítica, são transferidos para as empresas relacionando-se o custo de uma hora de trabalho com uma hora de lazer. O trabalhador estará disposto a permanecer mais uma hora se o primeiro ultrapassar o segundo.

⁴⁴ Está em causa a valorização do espaço decorrente da imagem, do prestígio associado a cada “ambiente construído. SALGUEIRO (1983) refere que o prestígio “tanto pode respeitar ao tipo de população residente, como à qualidade da urbanização e dos equipamentos” que o conjunto urbano possui.

⁴⁵ “Reciclando este conceito e, se tomarmos em linha de conta que o custo de opinião pode ser estratégia deliberada para gerar mais-valias sobre o produto, poder-se-á estabelecer um paralelismo com a missão do marketing territorial concebido como instrumento de análise, planificação, excussão e controle dos processos concebidos pelos actores do território, de modo concertado e institucionalizado, que visa, por um lado, responder às necessidades e expectativas das pessoas e das entidades e, por outro, melhorar a qualidade e competitividade global de um espaço, no seu ambiente concorrencial. Constrói-se a imagem que se entende ser a mais “vendável” no mercado.

Reequaciona-se ainda, a aproximação conceptual de HAIG, citado por SALGUEIRO (1983), correlacionando-se o aumento da dimensão da cidade com o aumento das densidades e este com os preços das transacções. Pressupõem-se, nesta teorização que o esmagamento dos custos de deslocação seria uma forma de equilíbrio fomentando-se uma certa ubiquidade na localização das funções.

ALONSO, citado por CARVALHO (2005), por sua vez, atribui especial destaque na sua análise, aos recursos disponíveis pelo indivíduo/família. Reparte o orçamento familiar em parcelas destinadas a custear as despesas com transportes, com alojamento e com as demais necessidades quotidianas. Nesta desagregação dos recursos pressupõem-se que a fatia destinada ao terreno de implantação da habitação é reduzida, uma vez que a maior parte do rendimento disponível destina-se aos transportes e às restantes despesas (que têm um peso constante no orçamento). CARVALHO (2005), sintetiza esta conceptualização dizendo que o custo de transporte que uma determinada localização têm a ela indexado é para estes autores (WINGO e ALONSO) “um factor básico de depreciação do preço do solo tanto mais acentuado quanto menos eficiente for o sistema de transportes”. Segundo este autor a melhoria dos transportes favorece a expansão urbana da aglomeração conduzindo a uma subida de preços nas transacções da periferia e reduzindo-se a pressão sobre os preços do centro. Mas a pressão, em sentido contrário também pode ser uma consequência na medida em que o aumento da acessibilidade conduz a um incremento da procura por localizações centrais por parte de actividades, e consequentemente um aumento de preços. Repesca-se aqui a teoria clássica da renda, sublinhando-se os aspectos relacionados com os custos de transporte. Uma outra componente implicada nos preços praticados, apresentada por estes autores, prende-se com a distância a percorrer, pelo lado do seu custo directo (uma vez que se reduz a disponibilidade para outro tipo de consumos), e pelo lado do seu custo indeferido (uma vez que despendendo-se mais tempo na deslocação resta menos ao consumidor para ser gasto em actividades de ócio⁴⁶, actividades estas cuja valorização aumenta gradualmente).

Na eterna dialéctica entre proximidade/afastamento ao centro, custo real das deslocações (recursos gastos) e custo indirecto (tempo despendido), ALONSO (1972), citado por CARVALHO (2005) propõem uma explicação para o paradoxo do aumento

⁴⁶ Por vezes a ideia de tempo de ócio, no contexto em que nele se desenvolvem actividades apazíveis ao indivíduo, é colocado em contraponto com o tempo de trabalho, onde este é confrontado com uma certa forma de opressão consentida. Esta ideia remete para uma valorização dos prazeres associados ao tempo de não trabalho. Democratizou-se “uma moralidade do prazer como um dever. Essa doutrina transforma em fracasso, uma ameaça à auto-estima, o não se divertir ... o prazer não só é permitido como é exigido.” (URRY, 1990)

da predisposição pelos espaços gradualmente mais afastados do centro, centrada no “desejo de propriedade que leva os mais ricos a adquirirem áreas maiores (a menor custo unitário), ainda que as maiores distâncias do centro (por serem menos afectados pelos custos de transporte”.

Como síntese desta abordagem explicativa da expansão da urbanização, ALONSO (1972) citado por CARVALHO (2005), defende que o aumento do rendimento permite adquirir proporcionalmente menos acessibilidade secundarizando-se este custo face ao usufruto de solo.

Para os neoclássicos, de entre os quais releva J. Ratcliff, citado por CARVALHO (2005) as propriedades imobiliárias valem no mercado pelos rendimentos que sobre si podem ser gerados. Retoma-se uma vez mais a competição pelos direitos de propriedade, estabelecendo-se as transacções no ponto intermédio da amplitude entre um mínimo (valor de base) e um máximo (tecto). O equilíbrio joga-se entre vendedor e comprador em dois extremos de interesses. Por um lado, o vendedor que tem necessidade de liquidez e por isso desce o preço até próximo do valor base, vendendo abaixo dos valores médios praticados no mercado. Por outro, o comprador que, não tendo sobre ele pressão para efectuar a transacção congela a decisão até ao momento em que se verificar uma retracção do preço máximo.

Um aspecto que começa a ser encarado como denominador nas diferentes teorias, e que também nesta sai vincado, é a rigidez dos preços face às oscilações verificadas na oferta e na procura, bem assim, a sua relação com a conjuntura económica geral (normalmente em contra-ciclo). Dito de outra forma: no mercado residencial, as iniciativas dos diferentes promotores são também condicionadas pelas conjunturas económicas em geral levando-os a produzir mais ou menos fogos do que aqueles que são procurados. Isto pode acontecer no início de um período de crise que tem lugar após uma fase de grande procura efectiva, em que os promotores preferem continuar a produzir, pelo menos a curto prazo, seja pela inércia, seja pelos custos da inacção (que podem ser elevados). O mesmo desajustamento tem igualmente lugar no período de recuperação, no qual a produção não responde instantaneamente.

Explica-se a pressão para a transformação de solos rústicos em urbanos, pelo carácter limitado do recurso solo na sua qualidade abrangente, uma vez que a sua qualificação urbana pode ser dilatada à medida que a pressão aumenta sobre os solos rústicos. Esta

realidade materializa-se em intenções apresentadas no mercado, quando o valor potencial do solo urbanizável ultrapassa o rendimento agrícola ou florestal⁴⁷.

No que concerne ao tecido edificado, esta teoria de formulação de preços sugere três categorias distintas como geradoras de valor:

- i) a extensão da vida útil do edificado;
- ii) a componente estética e a sua adequação aos gostos dos diferentes segmentos de procura; e,
- iii) a adequação do espaço construído às funções e actividades para as quais se gera procura.

Todavia a localização continua a ocupar o lugar cimeiro na formulação do valor do solo.

Posteriormente, RICHARDSON (1971) citado por CORREIA (2002) relativiza a importância da distância casa-emprego e acrescenta um factor importante para equacionar a realidade actual. Este factor é o recurso ao crédito. Centrada no comportamento/escolha da família, este contributo explicativo remete para uma lógica em que a escolha da residência estará no limite máximo de preço para o qual a mesma família encontrará capacidade financeira de responder ao custo do crédito.

Para finalizar esta incursão pelas explicações teóricas da formulação de valor imobiliário, EMANUEL (1985), citado por CORREIA (2002) questiona a capacidade de tipificar o vasto espectro do comportamento das famílias e CHAMBERLIN formula uma teoria baseada na concorrência monopolística. Esta teoria assenta os seus fundamentos na constatação de que o comportamento individual das firmas não é separável das estratégias preconizadas pela concorrência. A racionalidade dos mercados transposta para o número de clientes que cada firma consegue angariar, decorrente do ajustamento entre a curva da oferta com a da procura, não se observa no mercado imobiliário uma vez que neste, segundo a teoria da concorrência monopolística, todas as empresas que colocam no mercado um produto semelhante e ajustarão os seus preços aos dos seus concorrentes. Neste tipo de mercado, a concorrência não se repercute nos preços, esta manifesta-se por exemplo na concentração da procura que incide em cada firma, ou ainda no número de empresas concorrentes. Este modelo explicativo fornece respostas para a manutenção do excesso de produção sugerindo que podem existir

⁴⁷ Esta realidade pode explicar as transformações no espaço de expansão das cidades não metropolitanas em Portugal onde o abandono agrícola, substituído, numa primeira fase, por uso florestal. Depois, especialmente com a classificação formalizada nos PMOT's, surge uma janela de oportunidade, percebida pelos proprietários para uma valorização acrescida que eles tentam obter colocando as suas parcelas no mercado com a expectativa de nele se materializarem produtos imobiliários. São inúmeros os exemplos de formalização desta intenção com os quais nos confrontamos quando se realiza trabalho de campo nestas áreas (periurbanas, rurais e rurais).

vantagens decorrentes da existência de um ambiente de cooperação entre os agentes intervenientes num mercado imobiliário específico.⁴⁸

2.2- Círculo conceptual concorrente para o mercado imobiliário residencial

Residência – Porque o segmento do mercado imobiliário, aqui estudado, é o residencial, releva a clarificação da conceptualização em torno do que é a residência e o que dela deriva.

O lado operacional do conceito de residência tem paralelismos com o de habitação, à qual se subjeta a meta-informação das recolhas estatísticas.

Está inscrito no Vocabulário do Ordenamento do Território (DGOTDU, 2000), recorrendo este à conceptualização feita pelo Instituto Nacional de Estatística, uma aproximação onde o conceito de habitação assume as feições de sinónimo de alojamento⁴⁹. Deste modo a habitação diz respeito ao “local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina à habitação humana”. Nesta formulação, o atributo “distinto” significa que se trata de um espaço delimitado por paredes de tipo clássico (ou de outro tipo), que é coberto e que permite a um indivíduo ou grupo de indivíduos a estada para dormir, preparar refeições e abrigar-se das intempéries, separado de outros membros da colectividade. “Independente” significa que aqueles que ocupam a habitação têm espaços de acesso próprios, não implicando partilha de espaços comuns com terceiros.

No entanto, a discussão teórica acerca daquilo que é, e do que representa a habitação, extravasa o conceito estatístico. Procuram-se assim significados para além do prisma da satisfação da necessidade primária de obtenção de abrigo/alojamento.

Nesta medida, acompanhamos a conceptualização defendida por GUERRA (2002) quando a autora propõe que se analise a habitação tendo em linha de conta que esta,

⁴⁸ Esta cooperação informal é visível na realidade presente no nosso território/caso de estudo, onde durante os levantamentos de campo, no decurso das entrevistas aos actores e nas observações constantes, não raras varias vezes se presenciou a colaboração entre mediadores imobiliários, que nos casos em que a sua carteira de imóveis não contempla um produto que o comprador X procura, este contacta outro mediador, de uma empresa concorrente e propõem a transacção. Isto também se observa no círculo local da construção. A empresas com mais massa crítica, tem ligações com outras, subcontratando-as (normalmente sempre as mesmas) em momentos específicos do ciclo de construção, também vende o produto em obra ou através de agência própria e, em paralelo, mantém contactos directos (formalizados ou não) com os agentes imobiliários que quando a oportunidade surge promovem a transacção dos produtos que o construtor tem no mercado.

⁴⁹ Um conceito similar ao de alojamento, que será utilizado para algumas análises é o fogo. Por fogo entende-se um “edifício, ou parte de um edifício, destinado à habitação de uma só família. De um modo geral considera-se como fogo, a divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício, de carácter permanente, ou uma parte distinta do edifício, do ponto de vista estrutural, que considerando a maneira como foi construído, ampliado ou transformado, se destina a servir de habitação privada”. INE, País em Números, 2004.

para além da função de abrigo é “um elemento fundamental na construção da personalidade individual, de integração social e de socialização, para além de ser um espaço de consumo, de produção de bens e serviços, de ócio e comunicação”.

Daqui se infere que a residência materializada na habitação da família se presta a análises diferenciadas. Uma direccionada para perceber os mecanismos da sua produção, como se de um produto industrial se trata-se, outras buscando esclarecimentos acerca de como actuam os seus promotores, as empresas de construção, compradores, inquilinos, financiadores, mediadores etc. (GUERRA, 2002). A residência poderá ainda ser observada na sua componente de escolha das famílias (com todos os condicionalismos que lhe são inerentes), e os padrões (ou não padrões) que daí resultam.

Nesta dissertação abordam-se as diferentes componentes, na medida em que entendemos que a distribuição da função residencial não pode ser perscrutada sem integrar a componente de construção de espaços de residência, que por sua vez, moldam (e são moldadas) pelas forças que influem na expansão urbana.

Mas, tal como sugere a definição adoptada, existe nela uma lógica que remete para a configuração de estruturas. Isto é, a opção por determinadas localizações e tipologias arrasta segmentos de procura que por sua vez (de)compõem o espaço urbano em unidades morfológicas (mais ou menos perceptíveis, mais ou menos integradas nas pré-existências), capturando características e imagens próprias. Em suma, criando lugares, dotados de leituras próprias (deles e sobre eles).

Aliando esta concepção a uma outra, com contornos de grande actualidade (podendo-se constituir como uma aproximação bastante pertinente em contexto de dispersão urbana), a residência pode tender a “tornar-se o ponto fixo cada vez mais importante, quase o único, funcionando, um pouco como a base para os membros do lar, o local onde eles se refugiam individual e colectivamente, mas a partir do qual partem para a cidade”(ASCHER, 1998).

Unidades de residência – Abordando o conceito pelo lado dos padrões de povoamento resultantes do processo de implantação das habitações, emerge a concepção das unidades de residência⁵⁰. Mais uma vez para efeitos de definição estatística (retomando

⁵⁰ Conceito de unidade de residência: o conceito surge em estudos sociológicos americanos nos anos 30 estando estes preocupados com o enfraquecimento das relações de vizinhança, especialmente nas grandes cidade. Clarence Perry, fixa o princípio do crescimento celular numa unidade de vizinhança devendo esta “ter uma dimensão suficiente para justificar a existência de um conjunto de serviços e equipamentos, nomeadamente escolares, mas a uma distância perceptível a pé”. Para este autor, citado em CARVALHO (2003) a sua população ideal seria 5 000 habitantes

o prisma apresentado acima), alojamento também pode ser entendido como “o local, ou conjunto de locais formando um todo destinado a habitação, onde residem simultaneamente várias pessoas tendo, ou não, laços de parentesco entre elas”. Consideram-se assim os casos de alojamento unifamiliar (uma única família), plurifamiliar (vários núcleos familiares) ou coabitação (ocupação do mesmo alojamento por várias indivíduos isolados).

Retira-se da conjugação dos pontos de vista expostos acerca do conceito de alojamento a ideia de individual e de área confinada. Ao passo que, a unidade de residência bebe na agregação, na junção e na noção de conjunto. São estes elementos que compõem um lugar, com vínculo residencial, ao quadro da matriz funcional onde se insere.

Para além da primeira componente (conjunto de alojamentos) deve-se acrescentar uma segunda que se prende com a dotação de infra-estruturas. Esta necessidade está patente naquela que é a concepção do aglomerado, sendo este um “núcleo de edificações autorizadas e respectiva área envolvente, possuindo vias públicas pavimentadas e que seja servido por rede de abastecimento domiciliário de água e drenagem de esgoto, sendo o seu perímetro definido pelos pontos distanciados 50 metros das vias públicas onde terminam aquelas infra-estruturas urbanísticas (Decreto-Lei nº 794/76).

O Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis, fixa o entendimento do que são aglomerados, na óptica da tributação. Diz o texto da referida Lei que “são aglomerados urbanos (para além dos situados dentro de perímetros legalmente fixados), os núcleos com um mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública”. Diz-se ainda, que o seu perímetro é “delimitado por pontos distanciados 50 metros dos eixos dos arruamentos medidos no sentido transversal, e 20 metros da última edificação no sentido dos arruamentos (Lei nº 53-A/06, de 29 de Dezembro) ”.

É nesta lógica que se compõem unidades de residência. A unidade de residência será a unidade mais próxima da habitação sendo identificável pelos seus moradores e reconhecida por aqueles que residem na envolvente próxima. Esta definição aproxima-se da sugerida no Vocabulário do Ordenamento do Território, DGOTDU (2000) para referenciar o lugar como um “conjunto de edifícios contíguos ou próximos, com dez ou mais alojamentos, a que corresponde uma designação. O conceito abrange, a nível espacial, a área envolvente onde se encontrem serviços de apoio”.

Estar dotado de serviços de apoio, corresponde a uma terceira componente a acrescentar à concepção anteriormente veiculada. Poder-se-á estabelecer um paralelismo, para qualificar estes serviços de apoio, com a concepção de bens dispersos entendidos como sendo aqueles serviços que comportam alguma ubiquidade na sua distribuição. Ou seja, "pode ser obtido no local em que se encontra o adquiridor (local de residência...), (GASPAR,1981)

Se esta realidade será plausível para um modelo urbano hierarquicamente definido, pode não ter transposição directa para os contextos de expansão urbana fragmentada onde, a volatilidade e abrangência crescente do espaço de quotidiano, esbate e baralha os elos da cadeia hierárquico-funcional. Deste modo, poderão surgir unidades residenciais suficientemente distantes do lugar central⁵¹ demograficamente significantes, que não estão dotados de qualquer serviço de apoio (nem mesmo na envolvente próxima), obrigando a deslocações motorizadas recorrentes, para as obter. Esta situação resulta de opções individuais, potenciadas por ofertas direccionadas pelo mercado, tirando partido das facilidades crescentes da mobilidade (essencialmente relacionada com o automóvel).

Por conseguinte, unidades residenciais serão espaços com forma (morfológica) e tipologias identificáveis no contexto territorial onde se inserem, dotados de infra-estruturas primárias que podem, ou não, estar dotados de serviços de apoio.

Definindo-se o entendimento do objecto do mercado imobiliário residencial (alojamento/fogo⁵²) e a sua implantação materializada em conjuntos morfológicos identificáveis (unidades de residência), interessa dedicar alguma atenção aos mecanismos que regem este segmento do mercado imobiliário.

2.2.1 - Aspectos definidores da especificidade do mercado imobiliário residencial

⁵¹ O lugar central será "o ponto do espaço geográfico onde se exercem funções centrais, isto é, um ponto central (não necessariamente numa óptica geométrica) relativamente à população que recebe os bens centrais" (GASPAR, 1981)

⁵² Alojamento familiar clássico é um "local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso (quer directamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico/fogo são consideradas como parte integrante do mesmo" (INE, 2008)

Existem condições específicas que influem no funcionamento do mercado residencial que não são transponíveis para outros segmentos do mercado imobiliário.

“La vivienda se constituye como un elemento básico para la vida como respuesta a una de las necesidades esenciales del ser humano, la del alojamiento, siendo, además, un indicador de las diferencias existentes en relación con el nivel económico (GONZÁLEZ, 1995) citado por FERNÁNDEZ *et al* (2005).

SALGUEIRO(1983), no seu estudo dedicado ao mercado de habitação e estrutura urbana no qual analisa as suas incidências na área suburbana de Lisboa, torna claro que a questão do lucro é diferente, quando está em causa a residência.

Primeiramente “os custos de produção da habitação não variam com a localização, ou essa variação é insignificante numa mesma área urbana e para a mesma qualidade do produto. Porém, o preço do produto, varia. Essa variação deve resultar, portanto, da maior procura nuns locais do que noutros, o que faz ali elevar os preços”.

Exceptuando restrições pontuais, que se prendem com condições topográficas ou geológicas impeditivas, ou então, com regras de planeamento urbanístico, segundo a autora, não parece haver razões locativas no mercado residencial. Aparentemente, trata-se de um segmento onde vigoram condições de ubiquidade.

Não tendo constrangimentos locativos de maior, seria expectável que a procura de espaços residenciais não repercutisse grandes diferenciações dentro dos aglomerados urbanos. Não obstante, é um facto, que assim não é.

Então, o que origina a diferenciação de preços? E o que motiva a procura (novos residentes, compradores que mudam de residência, ou outros que adquirem segundas residências) a preterir uns lugares face a outros?

No que toca estritamente aos preços, isto é, numa aproximação meramente económica, reportamo-nos a um documento recentemente publicado pelo Bank for International Settlements onde se equacionam os factores determinantes do preço das casas na Europa ocidental. Para os autores do relatório (ÉGERT *et al.*, 2007) o preço das casas resulta:

“On the demand side, key factors are typically taken to be expected change in house prices (PH), household income (Y), the real rate on housing loans (r), financial wealth (WE), demographic and labour market factors (D), the expected rate of return on housing (e) and a vector of other demand shifters (X). The latter may include proxies for the location, age and state of housing, or institutional factors that facilitate or hinder households’ access to the housing market, such as financial innovation on the mortgage and housing loan markets:

$$D^H = f(\bar{P}^H, \bar{Y}, r, \bar{WE}, \bar{D}, e, \bar{X})$$

The supply of housing is usually described as a positive function of the profitability of the construction business, which is in turn taken to depend positively on house prices and negatively on the real costs of construction (C), including the price of land (PL), wages of construction workers (W) and material costs (M):

$$S^H = f(P^H, C(P^L, W, M))$$

Assuming that the housing market is in equilibrium, with demand equal to supply at all times, house prices could be expressed by the following reduced-form equation”:

$$P^H = f(Y, r, WE, D, e, X, C(P^L, W, M))$$

A ideia, de que oferta e procura, interagem para produzir um preço de equilíbrio não é necessariamente verdadeira. Dizem os autores que em muitos países é frequente observar que os preços das casas são mais voláteis do que o comportamento isolado dos factores (constantes na composição da oferta e da procura), fariam supor “*moreover, the structure of housing finance, spatial effects and tax treatment of owner occupancy may significantly affect house price dynamics in the long term*”.

Se o preço é determinado pelo produto de muitas variáveis, cujo comportamento não é fácil de prever, dois tipos de factores podem influenciar as decisões de compra.

O primeiro aspecto prende-se com a satisfação que o comprador tem (ou acredita vir a ter) inerente a cada localização. Neste contexto, citando (ALONSO, 1970) e (WINGO, 1961), SALGUEIRO(1983) justifica a decisão da localização do sítio de residência conjugando dois componentes:

- i) cada indivíduo, face ao seu padrão de actividade (embora se dê relevo à deslocação para o trabalho) escalona os vários sítios dentro do seu espectro de conveniência na lógica da economia de deslocação que lhe assiste, convertendo-a numa renda;
- ii) o indivíduo escolhe a sua localização ideal no confronto das características pretendidas (dimensão, preço da casa) com a situação mais vantajosa em termos de custos de deslocação.

Porventura, esta leitura vai oscilando no tempo, ao sabor das mudanças que se registam nos recursos que é necessário mobilizar para proceder às deslocações necessárias à medida que aumenta o raio de funcionamento quotidiano das famílias.

O segundo aspecto que, explica a diferenciação das escolhas no mercado residencial está relacionado com a imagem da unidade de residência onde está implantada a habitação. Estamos, claro está, a falar do prestígio. Isto é, da “existência de uma valorização social do espaço”. Esta valorização pode decorrer de condições físicas (vista sobre elementos naturais – serra, rio, mar, etc.), mas, decorre, sobretudo, da construção de imagens de qualificação (ou desqualificação) associadas à proximidade a infra-estruturas, de espaços verdes, de equipamentos distintivos, de vistas sobre a cidade, sobre o campo, mas também, do maior ou menor afastamento ao centro⁵³. Todas elas têm (directa ou indirectamente) origem na acção da Administração Urbanística (presente ou ausente).

Por seu turno, as condições desqualificadoras podem resultar da proximidade a espaços urbanística, ambiental, ou socialmente conotados com imagens negativas⁵⁴.

Ponderados os dois factores apresentados, o preço aparece como o factor determinante na escolha da casa. Certo será que a fatia de rendimento dispensada à satisfação da

⁵³ É tentador, fazer um paralelismo entre a representação individual (e colectiva) do espaço da casa com a interpretação que (CACHINHO, 2006) faz para os espaços de consumo. A dissertação acerca da construção da cidade pós-moderna, na conjugação do ambiente construído (“*cityscape*”) ou arquitectura física da cidade” com a “*mindscape*”, as paisagens interiores, ou da alma, produto da espacialidade das praticas quotidianas” onde o consumidor é simultaneamente actor e espectador (“consumator”) pode ser identificada nas tendências recentes que moldam o consumo de habitação. A habitação é uma “residência-experiência” onde se representam os sonhos, as expectativas (melhor, ou pior, definidas) de qualidade de vida, de relação com a natureza, de usufruto do sossego, ouvindo ao nascer do dia o cantar dos passarinhos, da casa espaço impar identidade primeira, em contraponto da recreação (por vezes forçada) do “ambiente de bairro tradicional nas periferias densas, da pertença a uma arena (palco) fervilhante, lugar de encontro e celebração no centro. Quer na primeira, quer na segunda, ou na terceira hipótese de escolha, a teatralidade na construção urbanística oferecida é uma constante. Perpassa o episódico, o fragmento, compondo um efeito geral semelhante a um *zapping* constante.

⁵⁴ Num trabalho desenvolvido em 2007, onde se procurou clarificar o isolamento do episódio urbano “Cova da Moura” face à regularidade que o circunda, quais os motivos e a dimensão do fechamento do bairro e quais os aspectos que permitem estabelecer pontes que qualifiquem a assimilação da cidade pelo bairro e, do bairro pela cidade, para além de um conjunto alargado de outras conclusões, destacamos a seguinte: mediante inquérito feito a residentes nos diferentes conjuntos urbanos que circundam o bairro da Cova da Moura, uma das questões tinha por objectivo clarificar a percepção dos residentes acerca do alcance do factor “proximidade à Cova da Moura” nos parâmetros de funcionamento do mercado imobiliário., perguntou-se se consideram que a proximidade geográfica seria considerada como aspecto desvalorizador das suas habitações se a hipótese de as pretenderem vender se colocasse. As respostas a esta questão evidenciaram (neste caso de estudo) que existe uma imagem negativa face à Cova da Moura e que os moradores da envolvente pressentem que essa imagem interfere no valor de venda das suas casas. Neste aspecto as respostas afirmativas nos conjuntos urbanos onde a proximidade era menor, aproximam-se dos 50% dos entrevistados. Estes estabeleciam uma relação directa entre proximidade à Cova da Moura e desvalorização das suas propriedades no mercado. No conjunto urbano cuja proximidade é maior, 70% das respostas dadas apontam para que o preço de venda reduza muito, ou muitíssimo, devido ao factor proximidade à Cova da Moura.

Esta desvalorização pressentida pelos residentes resulta de três motivos:

- i) o entendimento de que quem não conhece a realidade da convivência com o bairro alimenta uma imagem substancialmente mais negativa face a este;
- ii) no mercado de habitação o sentimento de segurança, ou falta dele, é muito valorizado e em sede de negociação o factor proximidade a um foco entendido como gerador de insegurança assume uma importância crucial na determinação do valor final de venda.
- iii) a utilização da proximidade a um foco desqualificado, como elemento para fazer cair o preço por parte do comprador.

Na conjugação dos três factores depreende-se a percepção dos moradores da envolvente de que a proximidade a um território desqualificado urbanisticamente produz um efeito de contágio, sendo este efeito mais interiorizado por terceiros (neste caso, os possíveis compradores) (GONÇALVES, 2007)

necessidade de residência é maior em famílias com baixos orçamentos do que as que dispõem de mais recursos.

Reportando-nos de novo ao que consta do estudo de SALGUEIRO (1983), concorrem para esta situação os seguintes motivos:

- i) as casas com mais qualidade, ou maiores são, em termos relativos mais baratas do que as mais pequenas e com padrões de qualidade mais modestos;
- ii) a pouca elasticidade dos preços da habitação faz com que estes sejam decrescentes face ao rendimento familiar;
- iii) a existência de condições no mercado de arrendamento que diminuem o custo com habitação, nas famílias instaladas à mais tempo, numa residência. Quer isto dizer, que se as famílias com maiores rendimentos podem adequar melhor a sua escolha à situação ideal, serão estas que menos vezes mudam, e consequentemente mais anos ficam na mesma casa, o que por sua vez conduz ao pagamento de rendas mais baixas. Para além do mais, são de igual modo estas as famílias que mais facilmente vêm incrementar o seu rendimento familiar, fazendo com que a relação entre este e a renda despendida com habitação, aumente gradualmente, produto da conjugação de ambos os factores.

No entanto, a importância de algumas destas explicações têm sido secundarizadas. No caso da dispersão urbana, estamos, por norma em presença de alojamentos com melhores condições, desde logo por serem mais novos, mas também porque é nestes que são introduzidas as inovações nos níveis de equipamento e mesmo nas soluções tipológicas, de utilização de energia, funcionamento da casa, etc. Esta situação leva a que as famílias que primeiro seleccionam estas áreas sejam cada vez mais as que beneficiam de rendimentos que lhe permitem tomar a dianteira na cadeia de escolhas. Se relacionarmos isto com o facto de serem estas as famílias que mais facilmente conseguem relativizar, no seu rendimento familiar, os custos com deslocação conclui-se que são também essas que beneficiam de condições para que determinadas localizações mais periféricas sejam as mais pretendidas. “A satisfação obtida com a casa anula mesmo os efeitos negativos da distancia ao centro(s?) ou do nível de equipamento do bairro onde está situada” (SALGUEIRO, 1983).

São vários os estudos que associam as diferentes opções tomadas pelas famílias na escolha da habitação com o ciclo de vida em que estas se encontram. No entanto,

SALGUEIRO (1983), faz depender este elemento explicativo do nível sócio-económico em que a família se posiciona. São as variações no nível de rendimento que estratificam as possibilidades de pagar e, consequentemente, o acesso aos locais mais qualificados. Diz a autora que esta característica de “sobre-explicação” atribuída ao rendimento, não é consensual. No entanto, colocada perante uma situação de escassez “a família não escolhe de facto, não compara diferentes oportunidades, é forçada a ir para o sítio cujo preço pode pagar”.

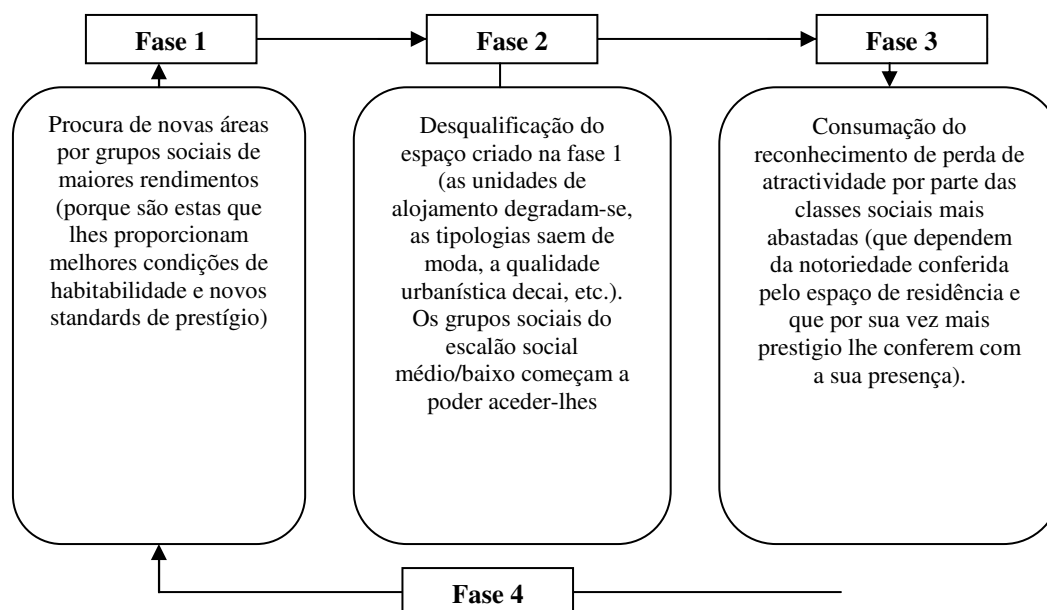
Porque nos importa, aprofundar o contexto presenciado nas cidades médias, adaptamos a representação esquemática da autora (onde esta conjuga o nível económico e o ciclo de vida) a esta realidade territorial. Assim coloca-se em confronto, no esquema seguinte (*tabela 3*), o quadro económico, a posição no ciclo de vida e a respectiva tipologia a que a família tem acesso.

		Posição no ciclo de vida		
Nível de rendimento económico		Casal jovem	Família com filhos	Casais idosos e isolados
	Baixo	Arrendamento, normalmente em áreas centrais desqualificadas	Compra em áreas centrais desqualificadas, ou beneficia de soluções de habitação social	Casas centrais degradadas, por norma posicionadas em centros históricos ou bairros urbanisticamente desqualificados
	Médio	Apartamento numa área próximo do centro, ou numa área de expansão com níveis de qualidade e prestígio médios	Apartamento, ou moradia em banda na margem do espaço consolidado, ou numa área de expansão com níveis de qualidade e prestígio médios	Apartamento, ou uma moradia em banda, mais ou menos central e por norma acessível ao centro
	Alto	Apartamento nas áreas de expansão com padrões de qualidade e prestígio elevados	Moradia independente em áreas de expansão, no segundo e terceiros anéis com densidades baixas, ou em condomínios fechados posicionados nos mesmos contextos	Moradia independente, isolada, no espaço periurbano, ou urbano, ou ainda em condomínios fechados posicionados nos mesmos contextos.

Tabela 3 – Segmentos de mercado accionados pelas famílias tendo por base as diferentes fases do ciclo de vida

Fonte: adaptado de SALGUEIRO (1983)

De acordo com as diferentes fatias de procura, quem de facto escolhe, são os promotores. São estes que se alinham com o preço de equilíbrio patente na localização e nas tipologias de construção para os diferentes sub-mercados.



Esquema das fases substituição de reconfiguração do espaço urbano

Fonte: elaboração própria

Tal como a população de menores recursos não constitui mercado para a habitação de luxo, também os promotores e construtores que fazem um tipo de casas não produzem outro muito diferente, porque operam preferencialmente em faixas específicas do mercado. Formula-se desta aproximação explicativa, uma ideia de ciclo, esquematizado acima.

O escalonamento do mercado tem uma base socio-económica consubstanciada numa medida: o preço” (SALGUEIRO,1983)

Seguindo o raciocínio da autora que serve de referência a este ponto, é o promotor que estipula o preço, e o consumidor aceita adaptar-se às condições da oferta. A segmentação efectiva-se pelo consumir das escolhas das classes mais abastadas que retêm para si os sítios mais convenientes. Isto radica essencialmente nas relações de vizinhança (in)desejadas, normalmente justificadas pela não aceitação da convivência, no decurso da fase de educação dos filhos.

Também se justifica (embora apenas até certa parte) pelo nível de equipamentos que o bairro é dotado. Por norma é nos bairros novos, direccionados para segmentos altos, onde os equipamentos qualificadores do espaço são instalados. Somam-se assim condições para que o ciclo de valorização/desvalorização se auto-alimente. Trata-se de uma espécie de “cidade *pret-à-porter*” (usa e deita fora) em camadas sucessivas⁵⁵. Não

⁵⁵ MENDES(2006) advoga uma linha argumentativa no sentido de existir por parte do mercado uma pressão para perpetuar este ciclo que denominamos de cidade *pret-à-portet*. Refira-se que o ciclo, do ponto de vista urbanístico, traduz-se na colonização com

será menos verdade, que o que hoje se deita fora (espaço desqualificado, desvalorizado, devoluto) amanhã pode ser procurado como prestigiante, apetecível, rentável.

Neste jogo sócio-económico-territorial onde se dirimem as capacidades de escolha no mercado residencial, o consumidor participa no circuito de acumulação de capital apenas como intermediário. Este calcula os seus gastos de consumo básicos dispensando o restante com a habitação. Por conseguinte cabe ao promotor a posição de protagonista do mercado residencial, partilhando este protagonismo, presentemente, com as instituições de crédito (quer dele próprio, quer da família compradora), contribuindo isto para justificar o facto de existir no mercado de habitação uma situação de desequilíbrio crónica que não encontram paralelismo em mais nenhuma frente da economia de mercado.

A componente de produção, no mercado imobiliário caracteriza-se, por:

- i) estabelecer uma relação forte com o factor terra (disponibilidade de terrenos);
- ii) o produto ser consumido no lugar de produção, sendo a estrutura produtiva (empresa de construção) que se desloca. Isto implica custos e cria condições propícias para se criarem mercados localizados e muito fechados. Sobretudo onde o mercado não é muito grande e as empresas que nele operam são maioritariamente de média e pequena dimensão. Um factor condiciona o outro;
- iii) não existirem ganhos de produtividade por via do investimento em tecnologia e inovação, mas sim pelo recrutamento de mão-de-obra barata;
- iv) existir uma facilidade muito grande de se adoptarem soluções flexíveis, no processo de segmentação produtiva, pelo facto de ser fácil a entrada e a saída de novos construtores (sub-empregadores; funções derivadas);
- v) não existir reflexo directo entre o aumento da oferta de casas e terrenos e o comportamento dos preços tal como acontece nos outros mercados. No

habitação (mas não só), em anéis cada vez mais periféricos, fechando-se com o retorno ao centro. Para tal o autor evoca o conceito de *rent gap* desenvolvido por SMITH (1986), segundo o qual “o movimento de saída de capital para a periferia provoca uma alteração inversamente proporcional nos níveis de renda do solo dos próprios subúrbios e dos bairros centrais: enquanto o valor do solo nos subúrbios” (no caso das cidades médias, das áreas periurbanas e rurbanas), “aumenta significativamente com o crescimento de novas construções e infra-estruturas, (...) o valor fundiário dos bairros centrais, ao invés, sofre uma progressiva diminuição, sendo cada vez menor a quantidade de capital canalizado e investido na manutenção, reparação e recuperação do parque habitacional destas áreas no interior das cidades”.

A este propósito é de especial relevância a reflexão de JACOBS (2007), quando afirma que “os habitantes da cidade financiam a construção de subúrbios”. Note-se que no contexto americano, subúrbio não está conotado com expansão urbana de alta densidade e de baixa qualidade, mas sim o seu oposto. Interpretando o processo de “fuga aparente” à cidade por via das opções de residência, a autora diz ainda que “sem dúvida, uma das missões históricas das cidades, esses lugares incrivelmente produtivos e eficiente, é financiar a colonização”.

mercado de habitação o aumento de preços, não provoca maior oferta e consequentemente diminuição de preços até se estabelecer um novo patamar de equilíbrio. Trata-se de um produto com um ciclo de vida relativamente longo, mesmo se considerar apenas o espaço que intermedeia a produção/comercialização/consumo;

- vi) a escassez é uma constante, na medida em que os preços não baixam com o aumento de oferta. O vendedor acolhe com mais facilidade a sua “retirada estratégica do mercado” do que a de baixar o preço. Se esta situação pode assumir-se como pontual noutros mercados, no caso da habitação trata-se de um comportamento recorrente/normal/inerente ao sistema produtivo;
- vii) o activo imobiliário, mesmo que este esteja “fora do mercado” não se desvaloriza, ao contrario de um qualquer tipo de produto perecível, ele tende a valorizar-se.

Estas lógicas cristalizam-se no facto de a habitação ser um bem sem substituição, pelo que a procura tende a ser rígida. Muito embora as estratégias de aquisição de segundas residências, como forma de investimento, quebrem ainda que de forma ténue, esta lógica.

Mais recentemente, o Plano Estratégico Nacional para uma Política de Habitação - 2007/2013 (Instituto Nacional de Habitação e Reabilitação Urbana, 2007) circunscreve os factores, que incutem reflexos no mercado de habitação, especialmente os que resultam do impacto da globalização. Do conjunto elencado no referido documento destacamos:

- i) o aumento da competitividade entre empresas e regiões;
- ii) o aumento da insegurança no sector da construção civil derivado das crises cíclicas que o afectam;
- iii) a crescente fragmentação sócio-espacial dos territórios urbanos decorrente das pressões inflacionistas sobre o mercado imobiliário;
- iv) o aumento das mobilidades de capital e trabalho e entrada de capital estrangeiro nas empresas de construção;
- v) a terciarização das áreas centrais das cidades empurrando a função habitacional para a periferia;
- vi) a instabilidade no rendimento das famílias;

- vii) a importância crescente do papel dos Estados na gestão dos fundos imobiliários; e,
- viii) as profundas transformações culturais e reforço do processo de individualização.

De certo que as transformações culturais, coadjuvadas pela crescente individualização das pessoas e dos espaços, não poderão ser desgarrados das alterações demográficas e da estrutura etária, da mudança nas prioridades e necessidades das famílias, da variação na dimensão dos fogos produzidos, na diversificação dos modos de vida, das necessidades advindas das fases dos ciclos de vida, da mudança nas lógicas da mobilidade habitacional, no aumento das formas de segregação sócio-habitacional, tão pouco se pode separar da maior flexibilidade nos padrões de escolhas das famílias.

“O cidadão move-se e tudo se move em seu redor. Nómada, transporta consigo os seus “objectos nómadas” e ao mesmo tempo, sedentário, instala-se na sua habitação. A aliança mobilidade-fixação mantém-se, transformando-se. Num universo onde as deslocações se multiplicam e se prolongam, mas sem deixar muito lugar para paragens intermédias, os cidadãos encaram cada vez mais a habitação como ponto fixo. A sua habitação e não o seu bairro (...)” (ASCHER, 1998)

2.3 - Agentes e estratégias de actuação no mercado imobiliário residencial

O mercado imobiliário comporta variados intervenientes, a começar pelos financiadores, passando pelos loteadores, utilizadores finais e entidades oficiais. Proprietários fundiários, potenciais compradores de solo e imóveis, instituições de crédito sobre hipotecas de imóveis, organismos de gestão territorial e finanças públicas movem-se (e fazem mover) (n)um mercado onde se transaccionam prédios⁵⁶ (rústicos⁵⁷ e urbanos).

⁵⁶ O código do imposto sobre imóveis (Lei 53-A/06) no seu artigo 2º define prédio como sendo “toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e em circunstâncias normais tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios e construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontram implantados, embora situados numa fracção de território em que constitua parte integrante de um património diverso e não tenha natureza patrimonial”.

⁵⁷ Prédios rústicos, para efeitos de tributação, são “os terrenos situados fora de um aglomerado urbano” (aglomerados urbanos são, para além daqueles que são definidos por perímetros nos Planos Municipais de Ordenamento do território (PMOT), a núcleos com o “mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública, sendo o seu perímetro delimitado por pontos de distanciados 50m do eixo dos arruamentos, no sentido transversal, e 20m da última edificação, no sentido dos arruamentos”) que não sejam de classificar como terreno para construção” e o seu uso seja gerador de rendimentos agrícolas.

Estes diferentes focos transformam-se em fontes de pressão que fazem chegar ao mercado variados tipos de estímulos que posteriormente se materializam em decisões orientadas para estratégias de lucro, de satisfação de necessidades ou de defesa de interesses individuais e/ou colectivos.

Distinguem-se quatro tipos de actuação no mercado:

- i) a compra para utilização/consumo próprio;
- ii) a aquisição tendo em vista a obtenção de rendimento ou procurando uma forma “segura” de entesouramento do capital;
- iii) a compra para revenda lucrativa; e,
- iv) o financiamento das transacções como forma de obter rendimento nas diferentes componentes da fileira produção/consumo.

No centro de todas as acções operadas no mercado está o valor do solo. A este respeito CORREIA (2002) indica que “os proprietários fundiários e os potenciais compradores de solo (privado e público) as instituições de crédito sobre hipotecas de imóveis e os organismos públicos” devem ser os mais interessados em compreender o funcionamento da formação dos preços de acordo com as potencialidades inerentes a cada parcela.

São inúmeras as vantagens do conhecimento dos mecanismos do mercado por parte dos diferentes agentes. Porventura dentro do grupo referido será a administração pública que mais esforço deve desencadear, desde logo, porque lhe assiste o poder regulador, estabelecendo as disponibilidades de solo urbanizável. Mas também, porque lhe cabe tributar sobre o valor dos imóveis e das transacções operadas em vários momentos da cadeia de produção de espaço construído e, embora com menor produto líquido, sobre espaço não construído/rústico/expectante (ver ponto 2.6 e 3.6.1).

Para além destes aspectos cabe à administração observar as tendências de evolução dos diferentes agentes, para desta forma poder compreender a dinâmica urbana presente e latente (função com um longo lastro de inépcia como se verá no ponto 2.5 e 3.5).

Uma das dificuldades com as quais é necessário lidar na compreensão do mercado, prende-se com a indissolubilidade da propriedade imobiliária (solo e benfeitorias) tornando difícil a distinção entre mercado imobiliário e mercado de solos, uma vez que o solo tem sempre uma ocupação e frequentemente uma utilização.

Para além do mais, mesmo dentro do âmbito do mercado imobiliário podemos segmentar vários sub-mercados nos quais “vigoram” regras próprias que lhes confere especificidades.

No que concerne ao mercado de habitação, o seu desenvolvimento pode estar relacionado com as decisões dos diferentes agentes, mas existe uma segunda aproximação pelo lado da mudança da habitação por parte das famílias, onde são considerados todos os factores mobilizadores e condicionadores da nova localização. SALGUEIRO (1983), diferencia dois patamares onde as decisões têm lugar. O primeiro tem um carácter indutor (ou básico) sendo este essencial "à definição do usos da terra, como à decisão de construir infra-estruturas e equipamentos em determinadas áreas, urbanizações em grande escala ou parques industriais". Entram na panóplia de decisões secundárias todas "aquelas que se sucedem às primeiras, do tipo comprar um lote ou instalar um pequeno comércio numa zona em que se está a fazer uma grande urbanização ou perto de um parque industrial, por exemplo".

A estas duas ordens de decisão poder-se-á juntar uma força motriz de base que diz respeito à construção de imagens sobre o espaço construído ou a construir. Trata-se de uma operação formal (deliberada), ou informal (espontânea) que direcciona as decisões. Retomando a formação das decisões, poder-se-á postular que a sua desagregação nos mercados respectivos em que cada uma se enquadra, é de tal ordem que se poderá considerar que cada parcela ou imóvel terá o seu mercado no qual estão compreendidos, para cada intenção de venda, um número de compradores potenciais ou reais.

A diferenciação de base pode ser feita na senda da partição entre solo rústico ou espaço rural mas com perspectivas de se transformar em urbano (solo urbanizável), por via de directivas de planeamento ou porque se constitui como alvo da pressão provinda do mercado.

A racionalidade observada nos mercados, não pode ser transposta integralmente para o imobiliário. No mercado imobiliário a relação entre oferta e procura que gera um preço de equilíbrio, choca com as especificidades inscritas no quadro seguinte:

Especificidades	Comportamentos no mercado
1 - As propriedades constituem-se como o objecto colocado no mercado para serem alienadas, podendo envolver actividade de intermediários	Necessidade de informação dirigida a cada produto, dificultando a venda directa e fazendo com que entrem intermediários que passaram a ser actores privilegiados detendo a informação que farão circular entre o vendedor e os potenciais compradores.
2 - Cada produto oferecido é único no que toca à sua localização (vinculação física ao sítio)	Flexibiliza o mercado, na medida em que embute avaliações subjectivas que resultam das condições indexadas à localização
3 - As transmissões de posse estão vinculadas a	Trata-se de reguladores de mercado que condicionam

molduras legais	o preço, inculindo-lhe distorções e obrigando as partes envolvidas a oficializar as suas pretensões para que as transacções se efectivem
4 – o funcionamento depende de condições de oferta e procura locais (exceptuando casos excepcionais, como por exemplo a procura internacional em regiões turísticas ou em áreas centrais de grandes centros urbanos)	Dá grande importância aos mercados locais e aos seus círculos, muitas vezes quase hermeticamente fechados onde cada agente se posiciona (melhor ou pior) consoante tem acesso a informação que lhe permite actuar no mercado local
5 – por norma as transacções são precedidas de demoradas considerações prévias;	Quanto mais confiança se prognosticar no mercado mais se reduzirá tempo das considerações prévias
6 – O recurso a crédito é habitual, quer por parte dos compradores quer por parte dos vendedores	As instituições de crédito, não raras vezes estão em todos os pontos da cadeia de produção, interligando este com todos os restantes segmentos do mercado financeiro
7- só muito pontualmente os proprietários de solo intervêm no mercado	Em muitos casos a intervenção dos proprietários tem um carácter passivo. Isto é, apesar de possuírem o produto alvo do respectivo mercado, não o disponibilizam, por inércia ou porque esperam pelo tempo certo da sua máxima valorização
8 – os intermediários, mesmo não se envolvendo na posse, têm uma influencia crucial sobre os valores das transacções	Estes agentes fazem valer a informação que tem em sua posse, bem assim, a sua capacidade de influência, no mercado local. Por outro lado a rentabilidade do seu negócio está intimamente relacionada quer com o volume de transacções quer com os montantes nelas envolvidos.
9- indissociabilidade entre o bem imóvel e os direitos de propriedade	Em muitos casos o que é transmitido, é o direito jurídico sobre a posse, uma vez que o solo não é produzível, o adquirente paga pelos direitos sobre o imóvel
10 – o bem imóvel é um bem durável	O investimento imobiliário é normalmente entendido como sendo de longo prazo
11 – o elevado valor individual do bem imóvel	Por norma os valores transaccionados são elevados em contraponto com a maioria de outros bens
12 – incidência de custos administrativos na produção de bens imóveis	O produto final tem de reflectir a tributação e a morosidade inerente aos tempos de processamento e a uma crescente regulamentação sobre o uso do solo.
13 – o bem imóvel tem dificuldades inerentes à sua produção bem assim à sua definição no confronto com a concorrência	A diferenciação do produto imobiliário é ilimitada, no limite um produto não se repete.

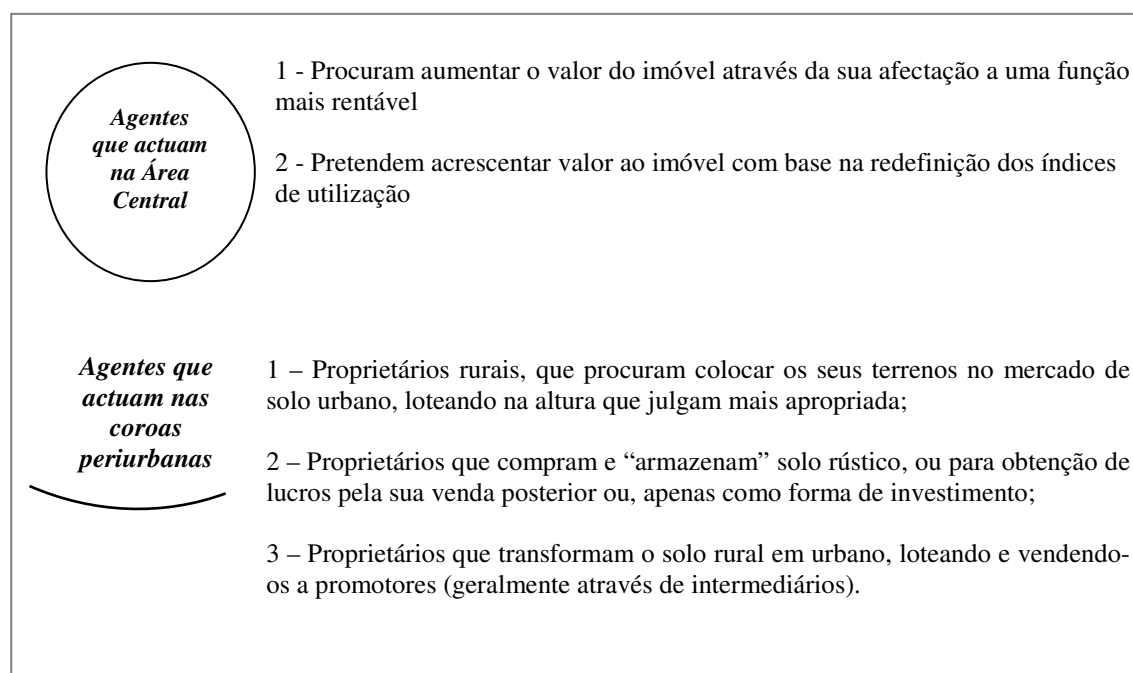
Tabela 4 – Especificidades do comportamento do mercado imobiliário
Fonte: adaptado de CORREIA (2002)

Acompanhamos a convicção dos autores quando defendem que o ritmo de “crescimento e a forma das principais áreas urbanas do país correspondem em grande parte à acção das forças de mercado”.

Nesta actuação não serão alheias as pré-existências patentes no território de suporte, das quais as mais condicionadoras são a existência de infra-estruturas de acessibilidades e tudo o mais que dimensiona a estrutura urbana matriz.

No centro das motivações dos intervenientes no mercado está a obtenção de lucro, quer este provenha da transacção de propriedades, quer este resulte de comportamentos passivos que mais não são do que posições especulativas, podendo ainda o lucro resultar da construção, da venda de imóveis e da “disponibilização de capital” para que uns e outros executem as suas acções no mercado.

Diferenciando a actuação dos intervenientes no mercado pela posição relativa no espaço urbano em que estes desenvolvem a sua acção, obtêm-se as seguintes tipologias de actuação:



Esquema da diferenciação da actuação dos agentes na área central e nas coroas periurbanas

Fonte: Elaboração própria

Dos vários autores que se ocuparam desta temática destacamos SANTOS, (1984), que reflectindo sobre a questão urbana, na sua relação com a intervenção do Estado e do Direito, dedica um capítulo à análise da propriedade fundiária, à renda fundiária e à circulação do capital.

De entre muitas questões levantadas, e cabalmente explicadas, o autor fornece uma ideia, que ocupa um espaço central nesta dissertação: **porque o terreno não tem valor até ao ponto em que o capital perspectiva oportunidades de se reproduzir sobre**

ele, “basta uma pequena subida do preço de mercado acima dos custos de produção para que o solo novo, com piores condições, seja integrado no mercado”.

Entende-se que parte da expansão urbana tem lugar sobre este pressuposto e relaciona-se intimamente com aquilo que o autor defende como característica intrínseca à renda fundiária urbana: “a renda fundiária urbana é o mecanismo através do qual um valor criado pela sociedade é confiscado pelo proprietário fundiário e o seu montante depende da escassez produzida pelo investimento social feito e a fazer, face aos utilizadores potenciais e concorrentes do solo”.

Importa acompanhar o raciocínio produzido, na medida em que se defende que os cálculos feitos por antecipação, face a rendimentos futuros não são partilhados por todos os intervenientes no mercado. Há por isso uma forte matriz especulativa nas transacções operadas no mercado imobiliário que tende a ser aceite com alguma “normalidade”.

Defende-se que a especulação no mercado imobiliário é algo em crescente evidencia e assume grande significado económico, social e político, aceite como uma distorção própria deste tipo de mercados.

Será a especulação, uma característica “congénita” da actuação dos agentes no mercado imobiliário? No ponto seguinte perscrutam-se reflexões contributivas para de responder a esta questão.

2.3.1 – Actuação especulativa dos actores no mercado (?) imobiliário

Vários autores desenvolvem a ideia de que nas transacções imobiliárias, pesam mais as imperfeições do que os equilíbrios no mercado. CORREIA (2002) inúmera como imperfeições, as características específicas das parcelas, a falta de transparência na circulação da informação entre agentes, a rigidez nos ajustamentos da oferta às necessidades da procura e a falta de experiencia entre compradores e vendedores que alonga os tempos de adaptação e, por vezes, conduz a alterações dos usos previstos. CARVALHO (2005), justifica as imperfeições no mercado a partir das suas especificidades. São vários os autores que defendem que as imperfeições resultam do facto de se transaccionarem (envolvendo valores individuais elevados), direitos de propriedade e localizações irrepetíveis, “às quais estão associadas “uma renda de localização e uma renda de *amenity*” por longos períodos de tempo (BERRY, SIMMONS e TENANT citados por SALGUEIRO (1983).

São as facilidades, ou as suas impedâncias, presentes no mercado imobiliário que abrem e moldam as configurações territoriais, porque permitem que pessoas e organizações se fixem em meios diferentes dos da sua origem. Esta configuração permanentemente activa aplica-se desde a escala restrita dos aglomerados urbanos até ao vasto território onde se (re)localizam grupos económicos mundiais. No entanto as características próprias dos bens imóveis (que são por definição inamovíveis) remetem o seu funcionamento, especialmente no que toca à actuação dos seus agentes, para a escala local.

O real conhecimento das incidências da localização, onde a estabilização de padrões é impossível, conduz ao estabelecimento de condições quase monopolísticas dominadas por profissionais locais aos quais um agente económico “externo” tem que recorrer para poder aceder ao imóvel pretendido. Constitui-se com isto uma dualidade, entre a circulação “globalizante” do capital que chega ao mercado e a circunscrição da informação disponível que permite a actuação no mercado local.

SALGUEIRO (1994), reflectindo sobre o mercado imobiliário (mais especificamente sobre o segmento dos escritórios) e seus impactos na reestruturação urbana, argumentando acerca da crescente chegada de investimento à arena do imobiliário, diz-nos que nos anos 80 começam a crescer “análises que destacam o papel do imobiliário na carteira de investimentos das empresas pois verificou-se que a animação do mercado é, em grande parte, determinada pela actividade dos investidores” que vêem o imobiliário como uma boa alternativa ao sector financeiro para a colocação de capitais. Esta estratégia, segundo a autora, reflectia-se, então, sobretudo no segmento residencial e comercial.

Surgem assim, a par com a crescente pressão sobre o sector imobiliário, estratégias de especulação. A especulação consiste na apropriação da promessa de ganhos futuros onde se exprimem, moldam e conduzem as vontades colectivas. Com a intensificação do uso do solo cresce a expectativa dos aumentos em torno do seu valor, traduzindo-se isto, na percepção, por parte dos proprietários, de que a obtenção de “mais-valias” será uma garantia segura.

REBELO (2005) a propósito dum estudo onde se propõem um modelo de avaliação imobiliária e fundiária dedicado ao segmento dos escritórios, destriça dois tipos de

mais-valias. A autora indica as “mais-valias puras⁵⁸” como sendo aquelas “que resultam de decisões da administração pública decorrentes de planos, regulamentos e da atribuição de licenças” e as “mais-valias não puras” resultantes da realização de obras públicas. Prosseguindo na sua explanação, a autora sugere que as mais-valias totais, que derivam da soma das duas parcelas, são dificilmente quantificáveis, sendo igualmente ambígua a sua separação do conceito de lucro.

Porque, os actores do processo de urbanização/construção têm um papel determinante na dinâmica patente no mercado (na sua orientação para o lucro e para o sobrelucro que decorre da actividade de urbanização), estes são impelidos para desencadear tentativas de “manipular o mercado no que se refere a zonamentos, coeficientes de ocupação do solo e/ou qualidade de construção, que são os factores dos quais depende o rendimento de uma dada operação imobiliária (AYDALOT, 1995) citado por REBELO (2005).

Faz parte da matriz comportamental dos agentes que moldam as variáveis definidoras do mercado imobiliário (como se defenderá ao longo desta dissertação), uma inelasticidade própria que sustenta a especulação. Assim, **por norma, a um período de aumento da procura, no lugar de um aumento “expectável”** (como seria de esperar num outro mercado qualquer), **segue-se uma redução da oferta. Porque é que esta situação ocorre?** Ocorre porque os vendedores colocam em prática os princípios da especulação usando estratégias de retenção do produto, provocando com isto a raridade artificial do mesmo, independentemente do volume de produção existente.

Atentamos à explicação que subjaz a esta estratégia proposta pela autora supracitada. À luz do argumento proposto, as características e os interesses de cada um dos agentes envolvidos no mercado imobiliário dão-lhe um carácter de imperfeição. “O pequeno número de participantes nas transacções de mercado, a falta de transparência, as características monopolísticas/oligopolística e a deficiente disponibilidade de informação permitem que parte do excedente gerado no processo de urbanização (substancialmente superior ao lucro normal) vá parar às mãos dos loteadores/promotores e fomenta o processo especulativo”.

Oferta e procura, apesar de serem interactivas não produzem necessariamente uma correlação com a baixa de preços. Em linha com esta constatação “não existe

⁵⁸ Este tipo de mais-valias, relacionam-se com os patamares de decisão dos agentes definidos por SALGUEIRO (1983). Lembre-se que a autora diferencia as decisões primárias como sendo aquelas que têm um carácter indutor, das decisões secundárias resultando das condições proporcionadas pelas primeiras.

igualmente uma relação constante entre o ritmo de construção e a baixa de preços” praticados no mercado imobiliário. (CORREIA, 2002)

São de variada ordem as explicações para este funcionamento inelástico, desde logo:

- i) a possibilidade de afastamento “fictício” dos produtos do mercado, uma vez que os proprietários podem optar por não vender em determinado ponto do ciclo, mantendo a escassez;
- ii) a informalidade e plasticidade do funcionamento da indústria produtora de bens imobiliários onde a entrada e saída, mas também a segmentação crescente são vantagens que se transportam para a pressão sobre o ajustamento da procura à oferta, e não o contrário, como seria normal noutros mercados.

Releva, nesta reflexão a importância dos circuitos de informação. Ou, dito de outra forma, o privilégio do acesso à informação é partilhado em canais muito restritos onde quanto maior for o seu controle maiores são as possibilidades de aumentar o rendimento nas transacções, pela via da especulação.

Existem três factores sobre os quais assenta os fenómenos da especulação imobiliária, conduzindo, cada um deles, a consequências específicas:

- i) a perspectiva de transformações na utilização do solo (sucendendo ao uso agrícola a utilização urbana) gerando pressão/especulação sobre as terras agrícolas nas áreas peri-urbanas e rurbanas normalmente com o intuito de criar, a partir de estruturas de baixa densidade residencial, modelos de ocupação onde se aumenta a densidade e se polariza o território com funções comerciais, industriais, etc..
- ii) especulação sobre as mudanças do foco de pressão, por exemplo substituição de utilização residencial para exploração de espaços para escritórios (zonas expectantes do ponto de vista residencial que se transformam em espaços dinâmicos de localização de actividades). Este tipo de fenómeno tem lugar, ou no centro principal ou nos centros derivados/secundários;
- iii) a expectativa da sucessão das utilizações do solo, que geralmente é acompanhada de uma margem de incerteza (mesmo em situações em que o ritmo lento do desenvolvimento imobiliário proporciona quadros de desenvolvimento urbano estável), é rompida quando as decisões de implantação de novas infra-estruturas (auto-estradas, pontes, etc.), geram

automaticamente mudanças previsíveis no tecido urbano, que por sua vez permitem prever com uma certa dose de certeza a evolução geral da sobrevalorização expectável.

Reportando-se à realidade patente nos EUA, JACOBS (2007), introduz o comportamento dos financiadores⁵⁹ do mercado imobiliário, dividindo-os em dois meridianos: o capital convencional e o capital especulativo. Relativamente à componente especulativa estabelece a diferença entre:

- i) o crédito concedido pelas instituições privadas (bancos comerciais, companhias de seguros...) das quais resulta a “parte de leão” das transferências que conduzem à expansão das cidades (bem como os seus anéis periurbanos);
- ii) o capital disponibilizado pela administração pública, ou porque facilita o acesso ao crédito (soluções bonificadas) a determinado tipo de famílias, ou porque financia obras públicas (as ditas decisões indutoras), mas também porque se intromete directamente no mercado (nomeadamente no residencial), disponibilizando casas para famílias de determinado escalão de rendimento;
- iii) capital proveniente de fontes informais/economia paralela cuja origem é, por definição, dúbia. No entanto, igualmente influente.

Segundo a autora, cada um destes tipos de capital assume uma função específica nas transformações imobiliárias urbanas, tendo como denominador comum a capacidade de induzir “mudanças drásticas” pelo facto de ser canalizado para áreas específicas e, consequentemente, sonegado a outras. Esta dualidade introduz um campo de forças que se prende com a sucessão temporal das estruturas de utilização do espaço⁶⁰ e com o efeito do contexto de incerteza sobre a tomada de decisão em matéria fundiária.

Para finalizar esta breve leitura às estratégias especulativas que perpassam no rejogo que tem lugar no mercado imobiliário, importa não escamotear o facto de que especulador, no seu sentido substantivo, é a pessoa que tem o hábito de observar. A especulação é pois um cálculo feito sobre as possibilidades de comprar e vender (no curto, a médio ou a longo prazo) com um ganho monetário. Nesta medida, toda a actividade económica, é por definição especulativa. Também importa sublinhar que no caso do mercado imobiliário, a especulação está relacionada com uma diferença entre o

⁵⁹ A autora diz-nos que o dinheiro é um poderoso instrumento e quando este desaparece as cidades também desaparecem.

⁶⁰ A incerteza quanto à evolução do tecido urbano da cidade gera especulação

preço do solo fixado em função do seu uso actual (no tempo em que se opera a primeira transacção) e o custo final. Mas sobretudo, com o facto da diferença entre os valores presentes em ambos os tempos ser apropriada, não pelo proprietário inicial, mas sim por intervenientes que entram no processo posteriormente e que tem por objectivo a valorização do capital.

Certamente que a maior ou menor pressão especulativa, transferida para a pressão exercida pelos agentes terá razões próprias. **Será a decisão de investir no mercado imobiliário (in)dependente da (in)existência de outras hipóteses de fazer reproduzir o capital disponível?** Enceta-se no ponto abaixo uma breve abordagem em torno desta questão. Primeiramente observam-se as relações do mercado imobiliário com a actividade económica, em sentido lato, e depois a interacção com o sistema financeiro numa aproximação mais específica.

2.3.2 - Relações entre o sistema económico e o mercado imobiliário

A renda resulta dos ajustamentos produzidos no mercado imobiliário e relaciona-se directamente, com a transmissão dos direitos de propriedade⁶¹. Os produtos imobiliários (terrenos e imóveis dotados de direitos de usos e usufrutos específicos), aos quais estão associadas funcionalidades que aproveitam às pessoas e às organizações, levam a que num sistema económico de livre mercado se dispute a sua posse.

No entanto importa sublinhar que “a posse de um sítio já não deriva tanto do exercício de uma actividade nesse sítio, mas da valorização ou rendimento que o capital obtém com a posse e exploração” do mesmo SALGUEIRO (1994). A autora diz que a procura derivou o seu enfoque da terra, ou do edifício (isto é, dos produtos), para se centrar “nas oportunidades de investimento”.

Diz-se no Livro Branco para uma Regulamentação Europeia do Direito de Propriedade (2004), que o valor conjunto dos produtos transaccionados no mercado imobiliário “corresponde (...), em qualquer economia, a qualquer coisa como 50 a 75% da riqueza nela acumulada (riqueza nacional) ”. Reportando-nos ao documento anteriormente

⁶¹ A transmissão de qualquer bem imobiliário implica que no acto de aquisição se obtenha um “conjunto de direitos de propriedade, que relativamente a ele tal posse confere ao comprador, conjunto esse a que os americanos justamente designam como “a bundle of rights” Livro Branco para uma Regulamentação Europeia do Direito de Propriedade (2004).

citado⁶² a eficiência no mercado imobiliário⁶³, permite a “base material indispensável à livre circulação e estabelecimento de pessoas e entidades”.

Retomando a reflexão acerca da importância do solo na análise do funcionamento do mercado imobiliário, pelo facto de este se constituir como um recurso permanente sem um custo associado à sua produção “a renda económica do solo surge como um excedente de rendimento obtido pela produção na parcela em causa, acima do seu rendimento mínimo”. Na concepção em que o imobiliário é uma forma de investimento a renda pode resultar, para além do mais, da capitalização do valor investido.

Autores de entre os quais se destaca (INDOVINA, 1970), citado em SALGUEIRO (1983), realçam o papel do sector imobiliário como “principal fonte de acumulação de capital”. Relaciona-se ainda, a estrutura de preços com o desenvolvimento das migrações campo-cidade e com a própria forma que o crescimento urbano assume.

A referência explícita entre a produção de espaço construído e as crises no processo de acumulação de capital é recorrente nas reflexões produzidas pelos autores que se dedicam a este tipo de estudos. SALGUEIRO (1994) faz uma síntese das conclusões de LEFEBVRE (1974) e HARVEY (1985, 1987) do seguinte modo: “do ponto de vista da circulação de capital, os *booms* imobiliários coincidem com a transferência de capital do circuito primário de acumulação (a esfera produtiva), para o circuito secundário (produção de ambiente construído), ou terciário (representado pelas actividades de investigação em ciência e tecnologia indispensáveis à inovação no circuito produtivo) em época de excesso de liquidez e problemas de acumulação registados no sector produtivo”.

Prosseguindo a sua argumentação, agora citando BAUREGARD (1991), a autora aprofunda esta relação evocando o sucedido na década de oitenta do século XX quando, em resposta à crise anterior se assistiu a um afluxo crescente de capitais ao sector imobiliário em busca de oportunidades de investimento. Deste modo, “o capital reajustou a sua dominância sobre o trabalho, mudando os investimentos para os circuitos financeiros e procedendo a uma reorganização à escala internacional” contribuindo para a expansão e recomposição da forma urbana.

⁶² Para além das bases conceptuais a Union Pan-Européenne de la Propriété immobilière apresenta no documento em causa, a evolução da definição e importância da propriedade, as formas da sua valorização e todas as incidências resultantes das transacções no mercado correspondente.

⁶³ Numa acepção incisivamente geográfica, o mercado imobiliário é denominado, não raras vezes no documento, como “mercado de espaços”

A acumulação de capitais exige investimentos em activos de retribuição garantida. Primeiramente esses capitais procuram soluções no mercado financeiro, no entanto em determinados fases dos ciclos económicos, o imobiliário é um destino alternativo para se obter mais-valias a médio/longo prazo. Note-se que o uso excessivo desta estratégia pode conduzir a situações de ruptura. Pata tal basta que a lógica do lucro garantido se quebre. A circulação de capitais dos segmentos produtivos em fim de ciclo, para o sector financeiro, e deste para o imobiliário, reforça o carácter global destes investimentos uma vez que chegam à arena do espaço construído, via sector financeiro, capitais da dita economia globalizada. Isto é, o paradoxo materializa-se, uma vez que os mercados locais com funcionamentos “proteccionistas”⁶⁴ incorporam capitais de origem eminentemente global. Cumpre-se, neste mercado, a cadeia “glocal”.

A este propósito, e referindo-se “à bolha imobiliária” espanhola importa reter algumas conclusões apresentadas por FIGUEREDO (2004)⁶⁵.

A primeira surge em consonância com o que anteriormente se disse, quando se alerta (tendo em linha de conta o caso espanhol) para o risco da hiperbolização do investimento no imobiliário⁶⁶. Este pode conduzir, em período de ajustamento das taxas de juro, ao incumprimento dos compromissos com os empréstimos e à retracção do consumo das famílias, que por sua vez conduzirá ao esmagamento dos preços dos imóveis⁶⁷.

A segunda nota conclusiva reporta o facto dos dois pilares do “milagre económico espanhol”⁶⁸ assentarem no fortalecimento do sector imobiliário e do sector financeiro, “porque ambos constituem, além do mais, fontes importantes de acumulação de riqueza que impulsionam, por sua vez, o ritmo de investimento nas restantes actividades

⁶⁴ Proteccionistas porque são pouco transparentes na difusão de informação e giram em torno de núcleos restritos de agentes

⁶⁵ Retenha-se a data (especialmente porque o estudo foi desenvolvido em 2002), atentando ao processo presentemente em curso: crise financeira desencadeada por uma crise económica, ambas com origem numa crise no mercado imobiliário fortemente impulsionada nos EUA no entanto facilmente difundida à escala global.

⁶⁶ O investimento tem sempre por base a expectativa da sua capitalização. No contexto temporal em que o autor desenvolve o seu estudo (2002) ele constata que os preços do imobiliário subiram em Espanha 13,1%, isto em paralelo com o endividamento bancário das famílias espanholas e com o facto de se concluir que os activos imobiliários representavam mais de 2/3 do património que as mesmas detinham.

⁶⁷ Esta situação prognosticada para o caso espanhol pode estabelecer paralelismo com a situação actualmente vivida em Portugal. São inúmeras as notícias que corroboram esta situação. Veja-se, por exemplo o que se noticiava no Diário Económico (2008): “a queda de 4,6% no valor das avaliações” bancárias feitas às casas em processos de contratação de créditos “é a mais acentuada desde que o INE começou a registar estes dados. A mesma noticia faz referencia à retracção verificada nas Áreas Metropolitanas. “Na Grande Lisboa (que em média, caiu 5,9% em termos homólogos) as maiores desvalorizações ocorreram em Alcochete (-10%), Amadora (-8,5%) e Palmela (-8,4%). No Grande Porto (-4,5%), os grandes recordistas nas perdas são Valongo (-11%) e Espinho (-10%). A Ganharr ficam apenas Porto (centro), com mais 3% e Vila do Conde (3,2%)”.

⁶⁸ Note-se que em Espanha o crescimento do PIB em volume (em %) entre 1996 e 2003 (data de referencia para o estudo em causa), foi sempre superior a 2%, sendo este ritmo, em média superior em 1,2% ao verificado na Zona Euro (FIGUEREDO, 2004).

económicas, nomeadamente aquelas que usufruem mais directamente da expansão da procura doméstica, privada e pública”. (FIGUEREDO, 2004).

Merece ainda um sublinhado, uma terceira conclusão do autor para se perceber a imbricação do sector imobiliário com o desempenho económico e financeiro. Por um lado, a apetência da banca para disponibilizar fórmulas atractivas de crédito imobiliário, abrindo uma frente activa de negócio “com risco controlado” em situações de taxas de juro baixas. Por outro, a habitação “apresenta uma dupla faceta que se diferencia profundamente dos restantes activos financeiros. Ou seja, é simultaneamente um investimento e uma fonte de utilidade para quem detêm a sua posse, visto que se trata de uma reserva de valor patrimonial e, ao mesmo tempo, proporciona o usufruto de serviços de alojamento correntes” (FIGUEREDO, 2004).

Pode-se dizer que o solo urbano é um activo financeiro, na óptica das empresas, mas também para o sector público e para as famílias. Deste modo, estando os mercados, imobiliário e financeiro, umbilicalmente ligados, quando se verificam sinais de instabilidade num deles, isto conduz a perturbações no outro. Estas perturbações provêm e provocam, ondas de impacto na restante dinâmica económica e, por tabela, na expansão dos espaços construídos. No centro de todos, coloca-se o seu impacto no bem-estar (numa acepção o mais abrangente possível) das famílias.

Daqui decorrem boa parte dos conflitos nos quais se dirime o controlo sobre os preços das transacções e sobre a posse do solo urbano.

De seguida direcciona-se o enfoque para a interpenetração entre o mercado imobiliário e o sector financeiro. Presentemente é reconhecido que o primeiro se diluiu no segundo. A implosão de ambos foi o resultado. Fragilizando-se primeiro o mercado imobiliário afecta-se depois o mercado financeiro e ambos desabam na célula base: a família. Importará equacionar como tudo isto se reflectirá no território.

2.4 – Especificidades da relação do mercado imobiliário com o sector financeiro

Como resultado duma “aparente ineficiência”, ou melhor, de uma certa flexibilidade produtiva, surgem os sobrelucros que por sua vez contribuem significativamente para a rentabilidade da promoção imobiliária obtida em estreita relação com o sector financeiro. Existe pois uma relação entre a cassação do capital, aquando da aquisição do

bem imobiliário (especialmente no fundiário), com a única forma de rentabilizar (reproduzir) o valor em causa, na medida em que este processo só ocorre mediante investimento de capital. No meio deste jogo, a propriedade fundiária assume-se como um obstáculo à valorização do capital, na qual radica a complexidade de relações entre os que detêm o solo e aqueles que sobre ele podem fazer multiplicar o investimento. Nos países desenvolvidos da Europa, é frequente a conclusão de que as relações entre ambos (desde finais do séc. XIX), tem sido pautada pela pressão do capital sobre a propriedade rural, no sentido da sua parcelização e consequente colocação no centro do jogo da criação de mais-valias.

Ainda no campo das relações entre o mercado imobiliário e o sector financeiro assume especial interesse a distinção dos vários tipos de propriedade fundiária e o que estas produzem a jusante. Destrinçando as características da propriedade estatal, da propriedade parcelar dos utilizadores directos e da grande propriedade tradicional, SANTOS (1984) apresenta um quarto tipo na qual se espelha a relação entre sector financeiro e industrial (entendemos aqui industrial, como sector produtivo).

Este quarto tipo de propriedade é designado pelo autor como industrial-financeira. Se a escarpelização das restantes seria um exercício interessante, detenhamo-nos neste trabalho apenas no último tipo enunciado.

“Para a propriedade industrial-financeira, a propriedade capitalista propriamente dita, a terra não é objecto de uma actividade económica separada do capital. A terra ou é apropriada como condição de produção – a propriedade industrial, em que se incluem o capitalismo agrário, o capitalismo industrial, e o caso específico da construção civil – ou é apropriado como sector de investimento igual a qualquer outro em que os critérios de produtividade funcionam em pleno – a propriedade financeira em que se incluem as empresas de promoção e desenvolvimento fundiário e os investimentos fundiários dos bancos e das companhias de seguros. Este tipo de propriedade toma hoje, no domínio urbano (o que mais nos interessa aqui equacionar), a forma de promoção imobiliária”. A diferença do proprietário fundiário comum, do promotor imobiliário é que este surge no mercado como proprietário temporário, retendo a posse apenas durante o período necessário à construção e venda dos empreendimentos/alojamentos.

Diz-nos ainda, o autor supracitado que o objectivo do promotor é fazer rodar o capital, e consequentemente os sobrelucros que a posse possibilita, vendendo os imóveis tão rápido quanto lhe seja possível. Isto só é possível mediante o estabelecimento de uma

intrincada rede de relações de propriedade (e comerciais), entre o promotor, as organizações intermediárias, as instituições detentoras do capital e o construtor civil. É por via do crescimento desta relação (capital imobiliário, capital financeiro, e sector produtivo) que se agudiza a “escassez” constante. Bem assim, a rapidez das transformações no uso do solo, em palcos de forte expansão urbana.

Dos vários tipos de consequências decorrentes da entrada crescente do capital proveniente do sector financeiro na produção de habitação, destaca-se a multiplicação da propriedade parcelar que se materializa na aquisição de casa própria. Este tipo de compra “é a única capaz de possibilitar a grande circulação de capital” (SANTOS, 1984)

Fazendo a devida ressalva para a necessidade de se estudar convenientemente as especificidades inerentes a cada caso, o autor diz que a crise urbana onde vigora uma economia de mercado “é produzida pelo capital e não pela propriedade fundiária. A cidade na sua interpretação, via relações de mercado, é modelada pelo capital e não pela propriedade fundiária e, o preço do solo depende mais do preço da habitação do que este daquele”.

No caso concreto da actividade dos bancos, estes estão ligados de várias formas ao mercado imobiliário, entrando (controlando?) nas várias fases da cadeia produtiva. A começar pelos imóveis que estes detêm para a prossecução da sua actividade (normalmente posicionados em localizações privilegiadas), passando pela participação no capital de empresas dedicadas ao investimento imobiliário, até ao financiamento do sector imobiliário, ou ainda pela “venda de capital” à promoção, à produção e ao “consumidor final”.

Um dos produtos que faz esta ligação, são os fundos de investimento imobiliário⁶⁹ que são criados e geridos por bancos (ou sociedades gestoras dedicadas), canalizando as políticas de investimento neles subjacente para a selecção/aquisição de activos imobiliários valorizando as unidades de participação através da sua rentabilização por intermédio das transacções, ou pela valorização dos mesmos, com o decorrer do tempo e de acordo com as condições de mercado. Estes fundos, por norma, dedicam-se à aquisição de prédios urbanos passíveis de construção (ou em condições de reabilitação),

⁶⁹ Sugere-se a consulta de um trabalho dedicado ao tema desenvolvido por LAUREANO (1995) onde se começa por definir o conceito, “como um conjunto de valores resultantes de investimentos de capitais recebidos do público e representados por certificados de participação tendo «por fim exclusivo a constituição de uma carteira diversificada de valores mobiliários ou imobiliários, permitindo a divisão dos riscos e a rentabilidade das aplicações”. Para além do mais o trabalho faz uma incursão pelas tipologias, origem e evolução desta forma de investimento em Portugal.

arrendamento, promoção, ou qualquer outra forma de exploração onerosa que gere rendimento para a capitalização do fundo.

Veja-se ainda, a título de exemplo, neste caso, especificamente ao posicionamento dos bancos no mercado imobiliário, o que consta de um prospecto da Caixa Geral de Depósitos onde se apresentam as vantagens desta instituição bancária na promoção imobiliária. Publicita-se a atitude arrojada do posicionamento junto dos clientes⁷⁰, bem assim, as formas inovadoras como essa aproximação é feita, faz-se referência à sofisticação que o mercado imobiliário assume actualmente, desde logo, por via da expansão do sector financeiro. Consta então no referido prospecto informativo que “nesta perspectiva (na perspectiva das mudanças presentes neste segmento do negócio bancário), devido às constantes mudanças do mercado imobiliário, a Caixa está, hoje⁷¹, presente em toda a cadeia de valor do sector imobiliário, sendo que, independentemente da dimensão do projecto imobiliário, a singular combinação de capacidades e experiência que replica nos seus serviços, ajuda a otimizar o valor a transmitir ao cliente”.

Posiciona-se assim, segundo a publicação em causa, na vanguarda do crédito à habitação colocando ao dispor do cliente (investidor), um serviço de consultadoria especializada na montagem de operações de financiamento à promoção imobiliária, desde a fase de concepção do projecto até à fase de comercialização. Este serviço orienta o cliente na identificação de oportunidades de promoção imobiliária, na avaliação do mercado, do local e do perfil dos compradores, na avaliação dos activos dos projectos imobiliários, no desenho e concepção do financiamento, na definição de soluções de promoção e comercialização e ainda, na definição de condições diferenciadas de crédito à habitação concedido a particulares. Os bancos, tomando e linha de conta o caso da CGD, disseminam a sua influencia por toda a cadeia de reprodução de capital inerente ao mercado imobiliário.

JACOBS (2007) na sua dissertação sobre a vitalidade das cidades, dedicando-se claro está, ao caso dos EUA, propõe a seguinte leitura aos impactos da entrada do capital financeiro no mercado imobiliário e como este se reproduziu na expansão urbana: “o eterno crescimento dos subúrbios foi viabilizado (para muitas famílias foi na verdade

⁷⁰ A vasta e flexível oferta estende-se desde o crédito à promoção imobiliária, na vertente do crédito à aquisição de terrenos, até à urbanização imobiliária, ou à aquisição de lotes a par do crédito para a construção/promoção ou investimento imobiliário, ao papel das garantias bancárias, o leasing imobiliário e o financiamento através dos fundos de investimento imobiliário. É igualmente publicitada a grande competência na montagem de estruturas financeiras necessárias aos projectos imobiliários a desenvolver.

⁷¹ A informação referenciada reporta-se ao ano de 2007.

compulsório) pela criação de uma coisa que os Estados Unidos não tinham até meados dos anos 30: um mercado hipotecário nacional, arquitectado especificamente para promover a construção de residências nos subúrbios”.

Se aplicado ao caso português a chegada do capital financeiro, que descrevemos anteriormente, ao mercado imobiliário, especialmente no contexto das cidades médias, pode mobilizar os mesmos efeitos. Um pouco mais à frente a interpretação da autora permite-lhe afirmar que “a máquina financeira foi ajustada para criar imagens de anti-cidades porque, e só porque, nós, como sociedade, achamos que isso seria bom. Quando acharmos que o desejável é uma cidade viva, diversificada, capaz de aprimoramento contínuo e denso, então ajustaremos a máquina financeira para obter isso”.

2.4.1 - Mercado imobiliário diluído no sistema financeiro: breves notas para juntar à história da recente ruptura

Figura 3 – Caricatura da crise no mercado imobiliário/subprime
Fonte: extraído de <http://www.globalresearch.ca/index.php>



Num artigo publicado no jornal alemão Neues Deutschland, Berlin, em Junho de 2003 defendia-se que a derrocada da *new economy* (com a reventamento da bolha financeira no mercado de acções a ele afecto), não tinha tido o impacto esperado nos EUA por causa da explosão nos preços do imobiliário de maneira que “a bolha accionista foi substituída por uma bolha imobiliária”.

A mesma fonte postulava que na Alemanha, porque a quota-parte da habitação própria seria menor e porque a conjuntura económica da construção civil já estava estagnada há anos, não havia condições para se criar o efeito de bolha imobiliária. No caso do Japão o

desenvolvimento da bolha teve paralelo no mercado accionista ao longo dos anos 80, com o esvaziamento de ambas a ocorrer no início dos anos 90.

Por seu turno, nos EUA os dois processos ocorreram em tempos diferentes, primeiro a expansão e esvaziamento da bolha accionista e depois, a especulação no mercado imobiliário, resultando na substituição do segundo pelo primeiro.

Os preços ascendentes do imobiliário, aquecido por um compensador campo de especulação, transformaram este mercado numa hipótese tentadora quando o mercado de acções afundava. A consequência foi que os proprietários dos imóveis ganharam, do mesmo modo, no imobiliário o que perderam nas acções.

As famílias seguiram esta indicação vendo neste novo rumo de investimentos uma boa forma de reestruturar o seu património, adquirindo massivamente casa própria e transferindo as suas poupanças do mercado de acção para fundos de investimento ligados ao imobiliário. Como resultado desta deslocação no foco de investimento, nos EUA reduziu-se em três anos 40% o património privado sob forma de acções e aumentou 30% em imobiliário (Neues Deutschland, Berlin, em Junho de 2003).

Entre meados da década de 90 e meados de 2005, o mercado imobiliário residencial nos EUA conheceu uma expansão considerável, tendo o preço das habitações subido de forma acentuada. Entre o 2º trimestre de 1995 e o 2º trimestre de 2005, o índice de preço das habitações aumentou 96%. No pico deste período de expansão, as variações homólogas trimestrais no índice de preços das habitações atingiram valores próximos de 14%.

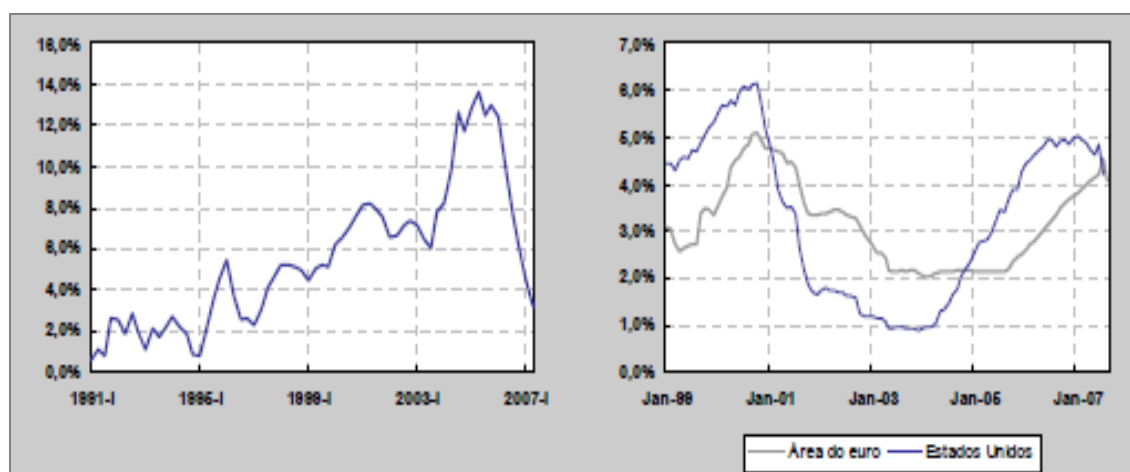


Figura 4 - Índice de preços da habitação nos EUA e

Figura 5 - Taxas de juro de mercado (3 meses)

Fonte: Office of Federal Housing Enterprise Oversight, Banco Central Europeu, Reserva Federal Americana, extraído de INE, *Conjuntura* – Setembro de 2007

Este longo período de expansão do mercado imobiliário dos EUA é, em grande parte, motivado por um pronunciado ciclo de descida das taxas de juro, criando um estímulo para a aquisição, ou troca, de habitação. A subida dos preços das habitações proporcionou ganhos financeiros às famílias norte-americanas, e uma expansão do mercado imobiliário. Estas circunstâncias, combinadas com o ciclo de descida das taxas de juro estimulou o consumo privado e o crescimento económico dos EUA.

A ruptura da liderança do crescimento económico assente na especulação imobiliária levou a que, no final do ciclo de expansão, o mercado começasse a procurar a última franja de possíveis clientes, “convidando” o segmento de menores recursos financeiros (e/consequentemente de maior risco de crédito) a entrar no mercado. A integração entre o mercado imobiliário e o mercado financeiro atingia assim a última célula: a família da classe baixa. Este é o contexto incubador do denominado segmento *subprime*.

Os grandes bancos de investimento, como o mercado imobiliário prosperava bastante, viram que residia aqui uma oportunidade para impulsionar lucros através de uma conversão destes créditos *subprime* em títulos bolsistas, transformando os pagamentos dos endividados em dividendos para os accionistas.

Com este processo de titularização dos créditos, os bancos disseminaram no mercado os seus próprios riscos, através de "produtos estruturados", ao mesmo tempo que aumentavam os lucros por via da redução das exigências em capitais próprios.

A ruptura acontece quando estas famílias, sujeitas a taxas de esforço enormes, são confortadas com aumentos das taxas de juros remetendo-as para situações de incumprimento. A bola de neve começa a mover-se chegando ao mercado grandes quantidades de casas por via da excussão das hipotecas. Esta situação esmaga os preços levando a que as famílias enfrentam um cenário em que o valor das habitações fica aquém do valor dos empréstimos contraídos para a sua aquisição.

Ou seja, com a subida das taxas de juro, as famílias deixam de poder pagar os seus créditos e são colocados perante a hipótese de perder o seu imóvel, pelo que têm necessidade de os vender, provocando um excesso de oferta e a consequente deflagração da bolha, originando uma quebra dos preços dos imóveis.

Por sua vez, as entidades financeiras vêem o valor das suas obrigações bastante superior ao valor dos seus activos, pois 18% destes créditos *subprime* já permitiram às entidades financeiras exercer as respectivas hipotecas e ficarem com os imóveis a valores inferiores, ao que na altura da concessão do crédito foram avaliadas, pelo que, estas

entidades, entram em choque e não têm outra solução que fechar a sua actividade ou renegociar esses empréstimos a taxas muito penalizadoras.

2.5 – Quadro conceptual definidor do campo de intervenção da Administração no mercado imobiliário

A expansão urbana bem como as inflexões que o mercado imobiliário dela (e nela) conhece, serão aqui percepcionadas na confluência com o Planeamento Urbano na definição de regras de uso do solo (activo ou passivo⁷²).

Planeamento e ordenamento urbano e ordenamento do território – Planeamento Urbano refere-se à forma como as cidades (ou em sentido lato, os aglomerados), são estruturados, tendo por objectivo cimeiro o incremento dos padrões de qualidade de vida.

A concretização, ou não concretização, do objectivo enunciado anteriormente resulta da tensão de forças entre o esforço de planeamento a informalidade, normalmente de pendor desestruturador.

Referindo-se especificamente à intervenção da administração no plano fundiário e na política de habitação, SANTOS (1984) faz notar que a omissão administrativa que medeia a aprovação de um instrumento legal e a sua inaplicação conduz a “um vazio jurídico que cria um mecanismo de trivialização/neutralização”. O autor continua a sua reflexão dizendo que esta situação é muito mais frequente do que à primeira vista pode parecer, na medida em que a política fundiária e a política de habitação são dos domínios em que mais se evidencia a discrepância entre a “*law-in-books* e a *law-in-action*”. Citando LOJKINE (1981), o autor reforça esta ideia afirmando que nos países capitalistas desenvolvidos é “constante a distorção entre planos e praticas” sendo esta uma característica do seu urbanismo.

Trabalhando sobre a relação entre o planeamento urbanístico e a promoção imobiliária CARVALHO(2005), apresenta uma definição concisa. Este autor, citando CHADWICK (1978) diz que o “planeamento é tomado como uma forma de optimização antecipada

⁷² Activo quando construído a partir de determinações constantes em instrumentos de planeamento e passivo quando a sua configuração tem origem espontânea semelhante às defendidas no ponto anterior quando se abordou o conceito de periferia.

da afectação de recursos ao longo do tempo” sendo esta atitude “inerente à própria condição humana”.

Com base nesta aproximação abrangente, o autor defende mesmo que nunca há vazios de planeamento, “o que existe é substituição da linha de actuação de uma entidade pela de uma outra”.

Emerge, nesta incursão à circunscrição do conceito pelo ponto de vista que nos move (planeamento do processo de urbanização), a sua vinculação a princípios de racionalidade (na utilização dos recursos) no processo de construção dos modelos (formalizados ou não) que dirigem a transformação do território, especialmente nas áreas de crescimento urbano, e no contexto das cidades médias.

Assim, se a racionalidade é uma prerrogativa e se aceitarmos a ideia de que não existem vazios de poder, quer isto dizer que o não planeamento é um modelo que ocupa o lugar que caberia aos princípios da sua aplicação efectiva, seguindo uma qualquer racionalidade⁷³ que importará analisar.

Recorrendo ao esforço empreendido por GASPAR (1995), no sentido de elencar as diferentes componentes do conceito, pode dizer-se que o ordenamento do território pressupõe a vontade de corrigir desequilíbrios, procurando fazê-lo desenvolvendo uma análise prospectiva mediante uma concepção de conjunto. Simultaneamente é uma disciplina científica, uma técnica administrativa e uma prática, que visa dispor ordenadamente as populações, as suas actividades e as infra-estruturas que as suportam, vertendo para o território as políticas económicas, social, cultural e ecológica da sociedade.

Acresce a estas “entradas” na formulação conceptual do ordenamento do território “a indicação de que este “deve ter em consideração a existência de múltiplos poderes de decisão, individuais e institucionais que influenciam a organização do espaço, o carácter aleatório do estudo prospectivo, os constrangimentos do mercado, as particularidades dos sistemas administrativos, a diversidade das condições sócio-económicas e ambientais”.

A prática de ordenar, equacionando e aplicando o modelo mais adequado para a transformação do espaço “deve conciliar os diferentes factores da forma mais harmoniosa possível”.

⁷³ Esta racionalidade pode, eventualmente, não ser a que aproveita ao interesse geral, mas não deixa de ter por base princípios de racionalidade

Esta ultima faceta do conceito será a mais observada nesta dissertação, especialmente o ponto relacionado com as forças provenientes do funcionamento do mercado e a sua influência na transformação do território urbano nas suas diferentes matizes. Trata-se pois do rejogo conflitual entre o processo urbanização/periurbanização/rurbanização e a forma (método) de intervir nele (planeamento/ordenamento).

2.5.1– Maleabilidade do interesse público: mais ou menos intervenção, no mercado imobiliário?

A relação entre o mercado imobiliário e o esforço de planeamento (elaboração e execução de instrumentos de gestão territorial) é recorrentemente apontado como factor determinante para alinhar as iniciativas movidas pelos interesses individuais com aquelas que perseguem o interesse público.

Arrogada de grande latitude, a concepção de interesse público, nem sempre ganha contornos claros na sua definição. Importa-nos aqui equacionar essa plasticidade no que toca a relativização da importância desse princípio no quadro da acção do planeamento.

Será o interesse público suficientemente claro na acção do planeamento exercido nas suas diferentes escalas? Ou, a falta de transparência é uma premissa que interessa ao mercado imobiliário? E, a transparência (ou a falta dela), que implicações deitam para a transformação do território?

Reflectindo sobre o estado capitalista e o direito, SANTOS (1984) propõe uma separação entre o estado como catalisador das “relações sociais de produção capitalista” que se transpõem para uma forma política resultante dessas relações, caracterizando-se “pela exterioridade do político (reduzido ao estatal) ao económico e pela supreordenação do primeiro, enquanto expressão do interesse comum, ao segundo, expressão dos interesses particulares”.

Numa tentativa de responder a estas questões introduzimos a discussão pela formulação do quadro legal que directamente se relaciona com a actuação da administração, primeiramente no planeamento e depois na tributação, isto porque acompanhamos a convicção de que o direito afigura-se como sendo a forma de mediar a relação entre o político e o económico porque é simultaneamente exterior e superior tanto ao primeiro como ao segundo.

2.5.2 - Os planos e a (des)regulamentação do interesse público no quadro legal

Referindo-se aos princípios fundamentais da Administração Pública, a Constituição da República Portuguesa inscreve no seu artigo 266.º que “a persecução do interesse público, no respeito pelos direitos e interesses legalmente protegidos dos cidadãos” é um princípio basilar da actuação da administração. Refere ainda que os direitos dos cidadãos (que devem ser perseguidos para se dar cumprimento ao interesse público), são o respeito pelo princípio da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade.

Atentando à formulação constante no n.º 4 da Lei n.º 48/98 de 11 de Agosto obtém-se a indicação de que as autarquias locais, em cumprimento das suas funções, devem prosseguir a articulação de políticas que respeitem o interesse público indo ao encontro das liberdades e garantias dos cidadãos.

De igual modo, o Decreto-Lei 380/99 (o primeiro a regulamentar a Lei de Bases do Ordenamento do Território e Urbanismo), subscrive a vinculação da acção do planeamento ao interesse público, remetendo as intervenções para o estabelecimento de “medidas de tutela dos interesses públicos prosseguidos onde devem ser explicitados os respectivos efeitos, designadamente quando as medidas condicionem a acção territorial de entidades públicas e particulares”.

No ponto seguinte do mesmo diploma, diz-se que “as medidas de protecção dos interesses públicos estabelecidas nos instrumentos de gestão territorial constituem referência na adopção de quaisquer outros regimes de salvaguarda”.

Esta incursão à importância central do interesse público obriga a que se hierarquize os interesses em presença para que, no caso de incompatibilidades entre eles se possa optar por seguir aqueles que mais se adequam ao uso do solo “em termos ambientais, económicos, sociais e culturais”.

Para além destas incursões feitas pelo lado da vinculação legal, outras se poderiam invocar. Exemplo disto mesmo é a resposta constante no Decreto-Lei 292/95 de 14 de Novembro onde “a salvaguarda do interesse público relativo ao correcto ordenamento do território deve ser assegurada no quadro de instrumentos de planeamento territorial que definam, com clareza e transparência os princípios e normas que devem orientar a ocupação, o uso e a transformação dos solos para efeitos urbanísticos”. Segundo este instrumento legal, o interesse público (no que à ocupação do território diz directamente respeito) será conseguido mediante a cobertura do território nacional por Planos

Directores Municipais e a qualidade de vida (interesse público no seu expoente máximo) nos meios urbanos, será tanto maior, quanto mais qualificados forem os respectivos Instrumentos de Gestão Territorial. Qualificação essa, que seria conseguida através da “fixação de regras mínimas de qualificação técnica (assente em equipas multidisciplinares) para a elaboração” dos mesmos.

Ora, se a vinculação do interesse público, patente nos instrumentos de gestão territorial, ganha fórmulas dificultadoras da sua aplicação, esta é ainda mais incipiente quando estão em jogo pressões de agentes privados com capacidade negocial relevante.

São vários os exemplos de reconhecimento (por parte do próprio legislador) da incapacidade para alcançar o ponto de equilíbrio (interesse público) no que toca à intervenção da Administração da transformação do solo. De seguida damos nota de alguns.

O primeiro exemplo que aqui se traz remonta ao ano de 1976, quando se procedeu a uma revisão da Lei de Solos de 1970 (Decreto-Lei nº 576/70 de 24 de Novembro). Dizia-se então, na introdução ao diploma que: “foram retomados alguns princípios de conteúdo social que já haviam sido considerados necessários anteriormente a 25 de Abril de 1974, mas que não chegaram a ser postos em prática, por colidirem com o jogo de interesses predominante”. Passados 33 anos deste reconhecimento, é pública, e amplamente discutida, normalmente de forma consensual, a necessidade de rever a Lei dos solos porque não responde cabalmente à moderação dos interesses em presença.

O segundo exemplo do reconhecimento desta incapacidade consta na introdução ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-Lei 555/99) onde se justificava a necessidade de alterar a legislação em vigor porque esta não tinha “conseguido compatibilizar as exigências de salvaguarda do interesse público” (...).

Apesar de se inscrever recorrentemente a necessidade de observar o interesse público (desenvolvendo esforços para que este se articule com a iniciativa privada, vinculando-se ambos às várias acepções da sustentabilidade), se exceptuarmos o estabelecimento das Reservas Ecológica e Agrícola Nacionais, (REN e RAN) tudo o mais, continua num patamar de grande indefinição.

Mesmo nestes dois instrumentos (legais) de defesa de valores de interesse público, as excepções estão perfeitamente instituídas. Poder-se-ia mencionar os procedimentos para se declarar o interesse público municipal e daqui se desencadear a desafecção da REN para outros usos, bastando para tal que a justificação respectiva defenda que o nível de

interesses económicos suplante os valores naturais. Não existe nenhuma fórmula que determine qual o valor da infiltração, (ou dos solos de classe A no caso da RAN), da protecção de um aquífero ou ainda de um ecossistema, para se colocar em contraponto ao aumento de um perímetro urbano, ou para implantação de um equipamento. A ponderação de ambos é feita, em última instância, por critérios políticos (no quadro municipal em consonância com o quadro nacional⁷⁴, ou vice versa).

No entanto existem instrumentos legais que balizam a ponderação de interesses de forma mais objectiva. Por exemplo, para se declarar que um projecto possa suplantiar outros interesses nacionais e com isto, poder beneficiar de um tratamento processual diferenciado, institui-se com o Decreto Regulamentar nº 8/2005 de 17 de Agosto, um Sistema de Avaliação e Acompanhamento dos Projectos de Potencial Interesse Nacional (PIN). A quantificação do interesse maior, materializa-se pelo montante do investimento (superior a 25 milhões de euros) e pelo facto do mesmo apresentar expectativas de produzir impactes positivos em quatro domínios de dinamismo de carácter essencialmente económico⁷⁵.

Atendendo aos impulsos do mercado, a lógica da excepção ao quadro que regula os interesses nacionais, é reforçada para assegurar a defesa de outros interesses nacionais mais importantes. Para tal o Decreto-Lei nº 284/2007 de 17 de Agosto, que institui os PIN+, determina que merecem caminhos mais céleres no licenciamento e no contorno das determinações dos instrumentos de gestão territorial, os projectos de excelência, para os quais “é necessário que se estabeleça um procedimento capaz de rapidamente os identificar como tal”.

O referido Decreto-Lei estabelece um mecanismo célere de classificação de projectos de interesse nacional com importância estratégica (PIN+). Uma vez obtida essa classificação, o Governo, em estreita cooperação com as autarquias territorialmente competentes, compromete-se a assegurar uma tramitação célere dos procedimentos

⁷⁴ Ao nível autárquico a Declaração de Interesse Municipal é decidida pela Câmara Municipal que remete para aprovação da Assembleia, ao passo que ao nível Nacional é deliberada pelo ministro da tutela, em conjugação com outros que estejam envolvidas nos interesses em presença, que remete para ser aprovada por resolução de Conselho de Ministros.

⁷⁵ Os quatro domínios para nos quais devem ser expectáveis impactes positivos são recrutados na seguinte lista: i) produção de bens e serviços transaccionáveis com carácter inovador; ii) efeitos de arrastamento em actividades a montante e a jusante (...); iii) interligação com o sistema científico e tecnológico; iv) criação e qualificação de emprego; v) inserção em estratégias de desenvolvimento regional; vi) balanço económico externo; vii) eficiência energética e ou favorecimento de fontes de energia renováveis (Decreto Regulamentar nº 8/2005 de 17 de Agosto). Quer isto dizer que um projecto cujo investimento seja superior a 25 milhões de euros, que tenha por objectivo produzir bens transaccionáveis de carácter inovador (conceito abrangente) que se prognostiquem ligações com outros sectores, que crie emprego e que faça uma parceria com uma instituição de formação, pode não ser ambientalmente sustentável, nem estar relacionado com as estratégias instituídas nos diplomas legais desenvolvimento que adquirem “imunidade” face aos ou instrumentos de ordenamento instituídos.

autorizativos⁷⁶” (Introdução ao Decreto-Lei nº 284/2007 de 17 de Agosto). Destaca-se neste quadro de excepção o impacto territorial, e a sua relação com o imobiliário turístico desencadeado pelos empreendimentos turísticos com classificação PIN (*ver Anexo 2*). Lembre-se que, no cômputo geral de cada um destes empreendimentos, 30% da sua exploração pode estar subjugada a lógicas meramente imobiliárias, que nada têm que ver com as opções estratégicas de desenvolvimento turístico.

Mediante várias fórmulas que de seguida se abordam. A primazia do interesse privado sobre o interesse público tem beneficiado dos ensaios de compatibilização entre ambos na transformação do território.

2.5.3 - A subjugação da actuação da Administração às pressões do interesse individual

Na Lei de Bases do Ordenamento do Território e do Urbanismo, (anteriormente referida), sublinha-se a abordagem à compatibilização da acção pública com a dos privados, quando, na parte respeitante aos princípios gerais, faz menção à necessidade de “coordenação”. A coordenação tem por objectivo articular e compatibilizar o ordenamento com as políticas de desenvolvimento económico e social, bem como, as políticas sectoriais com incidência na organização do território” onde devem ser compatibilizados os interesses públicos e privados.

Se e ligação entre o âmbito da iniciativa privada e o interesse publico é um ponto indicado no artigo 5º na sua alínea h) da Lei de Bases 48/98, a necessidade de compatibilização ganha uma formulação mais precisa quando se institui o conceito de contratualização. A contratualização visa incentivar a prossecução de “modelos de actuação baseados na concertação entre iniciativa pública e iniciativa privada na concretização dos instrumentos de gestão territorial”, é assumido como um princípio da política de ordenamento do território e urbanismo.

⁷⁶ Aos critérios instituídos para a classificação dos PIN somam-se os seguintes: representar um investimento superior a €200.000.000, ou excepcionalmente €60.000.000 em casos de projectos com grande pendior de inovação; preconizar a utilização de tecnologias eco-eficientes (...); que promovam a eficiência no uso da energia (...); que promovam a integração dos seus objectivos na prossecução das prioridades de desenvolvimento definidas nos planos e nos documentos de orientação estratégica; e, apresentem comprovação de viabilidade económica. Para o caso dos projectos turísticos, acrescenta-se mais três critérios: i) devem integrar pelo menos um estabelecimento hoteleiro com 5 estrelas e os respectivos meios complementares possuir qualidade equivalente a estrelas; ii) devem criar pelo menos 100 postos de trabalho directo; e pelo menos 70% das unidades de alojamento em cada empreendimento têm que estar afectas à exploração turística.

Operacionalizar a gestão dos instrumentos de gestão territorial por via de fórmulas de cooperação tem sido uma ideia recorrentemente inscrita no quadro legal dedicado. A última das quais está patente no Decreto-Lei 316/2007.

No âmbito das fórmulas de execução dos planos institui-se o sistema de cooperação no qual a iniciativa de execução pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal e nos termos do adequado instrumento contratual. Os direitos e as obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, que pode assumir as seguintes modalidades:

- i) contrato de urbanização, entre os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística, na sequência da iniciativa municipal;
- ii) contrato de urbanização entre o município, os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano.

O modo de conciliação da intervenção privada com o interesse geral já era referido no artigo 6.º -A do Decreto-Lei 380/99 onde se vincava o direito de contratualização. Deste modo, os interessados (privados) poderiam apresentar às Câmaras Municipais propostas de contratos para elaboração de planos de urbanização e planos de pormenor sempre em observância do interesse público, sendo este defendido pela gestão municipal. Diz-se (na secção II dedicada ao esclarecimento dos princípios, no artigo 8º no seu nº 2) que “os instrumentos de gestão territorial asseguram a harmonização dos vários interesses públicos com expressão espacial. Junta-se aqui a ideia de espacialização dos interesses públicos, prosseguindo, na sua definição, dizendo que se deve ter em conta “ as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como, a sustentabilidade e a solidariedade inter-geracional na ocupação e utilização do território”.

Se o interesse público, dirimido entre o bem comum e o interesse particular, resulta pouco claro na moldura legal que enquadra a acção do planeamento e ordenamento do território, convertendo-se, aparentemente, num ganho para os interesses privados. **O que estará na base desse (des)equilíbrio de forças?**

ASCHER (1998), acrescenta, (introduzindo um capítulo de reflexão sobre o novo urbanismo e a gestão urbana), outras questões que se podem acrescentar à anteriormente formulada: **“podemos ainda pretender planear e regular o desenvolvimento e as**

mutações urbanas? e, a negociação, o compromisso, a parceria público-privado, o marketing urbano, são compatíveis com o urbanismo e com as suas regras?”.

Sabendo que cabe às regras do planeamento e do urbanismo impor a terceiros as limitações necessárias e suficientes quanto à transformação qualitativa e quantitativa do uso dos solos (e por esta via da expansão urbana) na medida em que sem a função reguladora “os estabelecimentos urbanos atingirão níveis tais de disfunção económica (deseconomias de aglomeração ou de desertificação), de exclusão física de grupos sociais, de predação de recursos não renováveis, de entropia da identidade dos cidadãos em relação ao meio, que colocam em causa o próprio processo de desenvolvimento” PORTAS (1997).

O processo de expansão urbana, desde logo, pelo facto de aumentar a população que vive em centros urbanos, conduzindo ao aumento da procura de espaços para habitação,⁷⁷ localizar actividades industriais, logísticas, de recreio, lazer e turismo gerou uma forte pressão no sentido da transformação do solo, secundarizando o valor dos recursos naturais e mesmo a racionalidade da ocupação (racionalidade no seu sentido mais lato).

São de variada índole os problemas levantados pela desregulação (atitude passiva por parte da acção do planeamento) na transformação do território. Os que mais se interligam com a expansão dos espaços urbanizados serão: a construção clandestina na periferia dos aglomerados urbanos, a ocupação desordenada nas áreas balneares ou a edificação de solos com elevada aptidão agrícola. Em suma: um padrão de ocupação desordenada do território.

Na Lei 58/2007 de 4 de Setembro onde se aprova o Programa Nacional de Política de Ordenamento do território, na sistematização feita aos problemas com os quais se depara o Ordenamento do Território, de um conjunto de 24 pontos, destacamos o 5º problema enumerado (enquadrado no módulo respeitante ao “desenvolvimento urbano e rural”). Diagnostica-se como problema grave “a expansão desordenada das áreas metropolitanas e de outras áreas urbanas, invadindo e fragmentando os espaços abertos, afectando a sua qualidade e potencial ecológico, paisagístico e produtivo, dificultando e encarecendo o desenvolvimento das infra-estruturas e a prestação de serviços colectivos”.

⁷⁷ Recorrendo aos registos do INE (estatísticas da construção), ALVES (2007), aponta que entre 1984 e 2001 foram requeridas cerca de 769 000 licenças de construção de novos edifícios em Portugal Continental. Isto perfaz uma média de 43 000 licenças por ano. No capítulo seguinte este e outros indicadores serão analisados de forma a escarpelizar a situação actual no contexto nacional.

ALVES (2007), enumera de igual modo, uma lista de problemas que decorrem da demência da intervenção do estado no seu papel regulador (desequilíbrios na organização do território, ocupação desordenada, deficit de protecção dos recursos, política de solos desadequada, disfuncionalidades nas áreas urbanas e nas áreas rurais, falta de coordenação nas intervenções, etc.). Neste campo, e remetendo a sua apreciação acerca da situação vivida nos anos 80, defende-se que a questão central dos problemas “prendia-se com a ausência de planos de uso do solo eficazes que abrangessem todo o território, e as normas gerais, que regulamentassem a transformação do uso e ocupação do território para fins de urbanização, evitando a ocupação indiscriminada”.

O autor vai um pouco mais além na sua reflexão acerca da intervenção dos planos na sua relação com o interesse público (defesa de valores de uso colectivo) defendendo um ponto de vista no qual a ausência de planos (de gestão do território sem metodologias de planeamento) é um indício de deficit democrático. Afirma-se que “o plano, enquanto fase crucial do processo de planeamento, contém um conjunto de virtudes, por ser um documento público com objectivos. Nele se revelam atitudes, compromissos, propostas e intenções relativas a determinados âmbitos. Servirá para informar os diferentes agentes e sectores da Administração Pública acerca do que se pretende levar a efeito”. O autor remata então esta cadeia reflexiva da seguinte forma: “um processo de planeamento sem planos será sempre redutor, minimalista e pouco democrático”.

Também PORTAS (1997) dá um contributo para esta discussão afirmando que é falacioso pensar que o mercado tem interesse na não intervenção e “mesmo os paladinos do mercado se tornam estatistas autoritários em matéria de urbanismo e ambiente”.

A desregulação de que o mercado beneficia, resulta porventura mais das inflexões constantes entre o apoio à expansão (o estado não estorva/facilita a livre iniciativa) e o controlo da expansão (o estado por via do planeamento, intervém pouco mas regula muito, introduz formalismos, acentua mecanismos burocráticos e transforma o tempo de decisão numa arma domadora do mercado).

As consequências deambulam entre a tentativa de apropriação dos espaços não urbanos (onde se reconhece apetência para o processo de expansão), por parte do estado, e as tentativas de “remendar” os resultados da hegemonia da iniciativa privada actuante “nas periferias em expansão, ou em assalto às áreas turísticas e de lazer. Ou então, cerra fileiras na defesa dos últimos redutos: “os sistemas naturais, as paisagens, a urbanização de baixa densidade ou as volumetrias em altura nos centros urbanos” (PORTAS, 1997)

Abre-se assim um ciclo de afirmação/retracção por parte da Administração que acaba por anular os propósitos de ambas as linhas de orientação.

Uma leitura, necessariamente simplificada, deste ciclo pode ser observada na representação esquemática seguinte (*figura 6*).

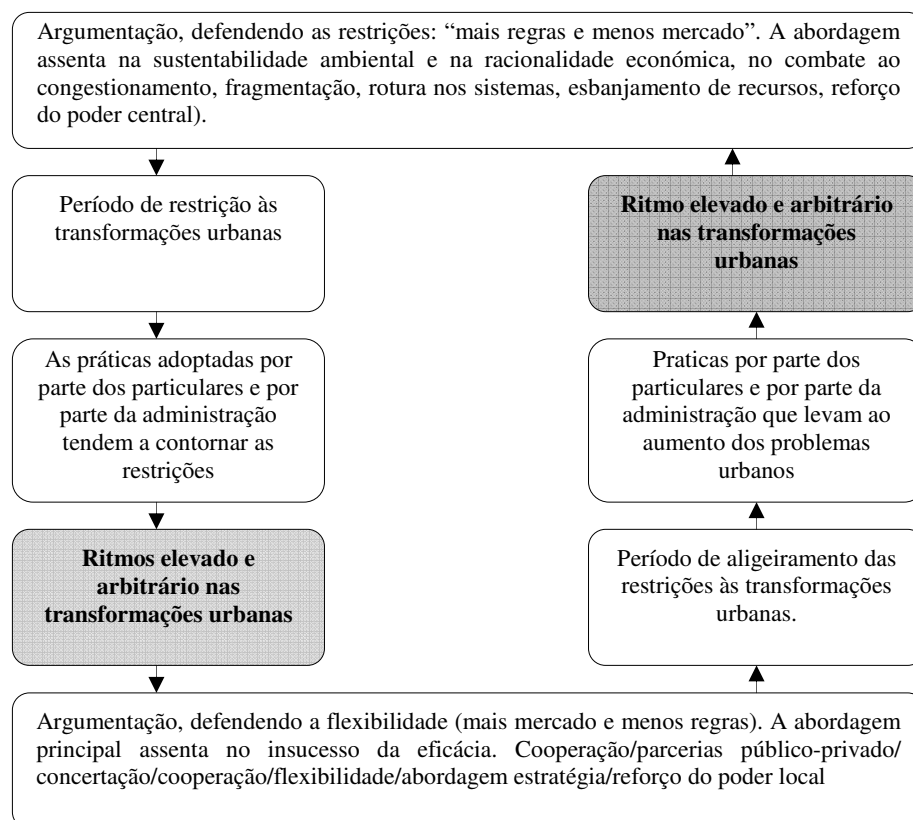


Figura 6- Ciclo de ação/reacção (de soma nula) no quadro legal, na prática e suas consequências nas transformações do território
Fonte: Tratamento próprio, 2009

Se é certo que a eficiência e a eficácia do sistema de planeamento e ordenamento do território depende da capacidade de articulação e concertação entre o interesse colectivo (que o planeamento procura traduzir), e os interesses dos investidores, dos detentores da propriedade imobiliária e dos utilizadores do território. Também é certo que quanto maiores forem os desvios à concorrência perfeita⁷⁸ no mercado, mais difícil se torna assegurar a defesa do interesse público. Seja essa defesa exercida com intervenção pública no mercado para garantir os usos colectivos e regular a oferta, seja para impedir a apropriação privada de mais-valias imobiliárias (CORREIA,2003).

⁷⁸ No mercado de concorrência perfeita, embora com comportamentos diferenciáveis, preço, valor e custo movem-se em conjunto (CORREIA,2003). No caso do solo, como se viu, os desvios são substanciais, desde logo porque se trata de um bem onde as características do mercado real não se afirmam com linearidade (secretismo do mercado, função social do solo, etc.).

Reconhecendo-se a importância das determinações no plano da transformação do território o ceticismo patente no esquema acima, é reforçado com outras incursões ao tema. Por vezes responsabiliza-se a herança, ainda bem enraizada, do planeamento zonal dualista (condicionar/proibir), ou a passividade da administração municipal perante as iniciativas do sector privado, desvalorizando a capacidade catalisadora do plano como motor de sustentabilidade. Como resultado, a transformação do território forja-se “sobretudo na tradução de um somatório de realizações urbanísticas mais ou menos avulsas, consideradas oportunas pela promoção privada”. (CORREIA,2003).

A questão fulcral é colocada por PORTAS (1997) quando escrutina quais serão as competências que a administração urbanística deve assumir. Primeiramente refere a necessidade de ajustamento do sistema urbano e das transformações do uso do solo com as acessibilidades criadas e programadas, bem assim, com os imperativos de defesa dos sistemas ambientais e com a capacidade instalada e programada dos sistemas de saneamento (isto é, fortalecer a amarração do licenciamento à existência e capacidade das infra-estruturas de suporte). Para além do mais, caberá à administração, sob o ponto de visto do autor, “construir a par e passo o espaço que não dá lucro”.

O desafio colocado é no sentido de não separar a acção lucrativa (por parte dos privados, através de grandes, médios ou pequenos investimentos) da acção não lucrativa, relegada para as mãos da Administração. O autor defende que esta separação incorre num risco irreparável e “corresponde a deixar fazer prédios⁷⁹ e bocados de cidade deixando para depois o que lhe dá sentido: construa primeiro, urbanize depois”.

Assente o facto de existir uma necessidade de regulação, e que mesma não tem conhecido (nas últimas décadas) fórmulas que lhe confirmem operatividade, **quais são as estratégias de intervenção que a Administração pode adoptar que racionalizem a acção do mercado?**

Propõem-se, recorrentemente, “planear com o mercado” condicionando os comportamentos dos agentes, levando-os a direccionar os investimentos para os espaços próprios, penalizando as iniciativas que ocorram fora destes. Ou ainda, intervir no mercado pelo lado da oferta dando o exemplo e indicando orientações estratégicas. Esta fórmula exige grande mobilização de recursos.

⁷⁹ O autor fala numa cultura demagógica de “não criar dificuldades” e diz ainda que o salto qualitativo operado na cidade europeia na segunda metade do séc. XIX e primeira metade do séc. XX, (e salienta que se operou em ambiente liberal), foi quando a administração urbanística foi capaz de providenciar espaço publico antes dos privados os colonizarem.

Um ponto de observação diferente sobre esta análise pode ser apreciado, pelo lado da inevitabilidade da força do mercado. Neste caso ter-se-á que aceitar a argumentação de que o planeamento do século XXI necessita de incorporar, explicitamente, os aspectos evolutivos e dinâmicos da sociedade. Isto implica a aceitação do papel fundamental do funcionamento do mercado na obtenção de recursos numa economia aberta, onde se inclui, nesta lógica, as transacções imobiliárias. Assim, por exemplo, o planeamento urbano e a regulação da utilização dos solos devem adoptar princípios e conceitos orientados pelo mercado.

Essencialmente, a urbanização orientada pelo mercado deixa às decisões deste, a determinação das linhas gerais e os detalhes da estrutura urbana. O papel da administração urbanística é limitado a um desenho geral para ajustamento do mercado e à arbitragem das disputas quando surjam conflitos entre proprietários.

A situação intermédia (sempre de difícil concretização) apoia-se na persecução de iniciativas conducentes ao interesse colectivo, observando as regras e o *know how* do mercado.

Na base de qualquer fórmula de actuação está, inevitavelmente, a acção da Administração. Mais não seja, porque isso interessa à iniciativa privada, veja-se a importância das obras públicas para o processo de dispersão da urbanização, ou o investimento público nos processos de regeneração dos centros e periferias disfuncionais. Por vezes estas acções reforçam, a especulação⁸⁰ transformando-se em mais um dado do problema.

Actuando com um enfoque diferente (mas porventura, com resultados mais imbricantes), a Administração condiciona o mercado, e a forma urbana resultante, por intermédio da cobrança de impostos directamente relacionados com o processo de urbanização. Essa forma de intervenção do Estado será abordada no ponto seguinte (ver também ponto 3.6).

⁸⁰ As estratégias de especulação já foram tratadas em pontos anteriores, mas neste particular, releva a acção dos agentes que “retiram do mercado” solos com capacidade construtiva (atribuída pelas classificações preconizadas pela actuação da administração urbanística). Estes solos não estão deste modo a utilizar os serviços urbanos disponíveis (infra-estruturas e equipamentos) configurando situações de desperdício do investimento público.

2.5.4 - ...o papel da tributação como princípio/meio/fim regulador

A política de solos surge como instrumento primordial para que a Administração urbanística (em conjugação com o seu “braço” fiscal), regule o processo de configuração urbana.

Apesar de difícil definição, estamos em crer que a formulação proposta por CORREIA(2002) para demarcar a acção da política de solos é um ponto de partida válido. Para este autor, a política de solos refere-se ao “conjunto das vias seguidas pelos poderes públicos (governo e administração pública central e local) no seu papel de agentes reguladores e coordenadores do consumo ou utilização do recurso solo”.

São descritas, como acções de regulação ou de coordenação:

- i) a posse e utilização do solo. Isto é, expropriação para os usos que a administração achar de interesse público;
- ii) o registo da posse do solo, assegurando a legalidade, e a segurança do direito de propriedade;
- iii) a avaliação do solo, desde logo, para os devidos efeitos de tributação;
- iv) a gestão fundiária do património da posse da administração, colocando-o (aos preços praticados ou estabelecendo outros com base, por exemplo, em políticas sociais), ou retirando-o do mercado;
- v) a dotação da composição urbana de infra-estruturas, equipamentos e demais bens públicos.

O Estado induz comportamentos ao mercado mediante diferenciação da tributação e/ou pela lógica que se imprime à arquitectura dos instrumentos da política de solos. Para além da política de solos note-se a título de exemplo⁸¹, a disponibilização de residências

⁸¹ Um exemplo que remonta a 1976 e que se afigura especialmente expressivo da intervenção do estado no mercado é o caso das medidas constantes no Decreto-Lei 540/79 de 9 de Julho. Este diploma tinha como objectivo incentivar o mercado da construção e ao mesmo tempo atrair divisas estrangeiras por parte dos emigrantes. Senão veja-se os objectivos preconizados: “ construção e a aquisição de habitações, bem como a compra de propriedades rústicas, têm constituído sempre aplicações correntes das economias dos emigrantes portugueses. Deste modo, têm os nossos compatriotas demonstrado o apego à terra onde nasceram e a confiança que depositam no seu futuro. O momento actual, em que a actividade construtora necessita de incentivos, é particularmente propício ao investimento no sector da habitação. Por outro lado, a necessidade de reestruturar a agricultura nas zonas de minifúndio – donde provém a maior parte dos emigrantes portugueses - justifica que se criem condições para um dimensionamento mais correcto das explorações agrícolas. Acresce a todos estes motivos o interesse que há em incentivar a entrada no País das poupanças geradas pela emigração, com vista a atenuar o desequilíbrio da balança de pagamentos. O Governo entendeu, por isso, chegado o momento de criar, especialmente para os emigrantes, uma modalidade de crédito particularmente favorável à criação e valorização de um património imobiliário que seja, ao mesmo tempo, o embrião de novas forças produtivas, com vista à progressiva fixação dos portugueses no seu País”.

Cria-se então um sistema de poupança-crédito, exclusivamente dedicado aos emigrantes com a finalidade de auxiliar a construção ou aquisição de prédios urbanos e rústicos, quer se destinem a habitação própria ou a exploração agrícola directa, quer a arrendamento. Para tal as instituições de crédito do Estado ou nacionalizadas poderiam conceder aos emigrantes portugueses domiciliados no estrangeiro empréstimos até 50 % do valor que as mesmas instituições atribuissem aos imóveis a adquirir ou construir (Decreto-Lei 540/79 de 9 de Julho).

para grupos insolventes, os incentivos à aquisição de casa própria disponibilizando linhas de juros bonificados a determinados tipos de famílias, ou a abordagem mais ou menos displicente feita ao mercado de arrendamento. Todas estas portas de entrada para discutir a possibilidade de intervenção na expansão dos espaços urbanos seriam, por certo, fontes de explicações plausíveis para algumas motivações assumidas pelos diferentes agentes, para produzir (ou não produzir), usar (ou não usar), valorizar (ou desvalorizar) espaço urbano.

Todavia, os dois instrumentos que vamos observar com mais atenção são: a política de solos e a lei das finanças locais. A primeira porque é a que determina as formas (e fórmulas de cobrança de impostos sobre as transacções dentro do mercado imobiliário), a segunda porque determina quem cobra e quem gere os recursos que aproveitam.

No caso português, a política de solos que ora vigora, estende as suas raízes à Lei nº 794/76 de 5 de Novembro. Uma primeira consideração a tecer, aliás amplamente partilhada quer por políticos, quer por técnicos, remete para o desajustamento temporal deste quadro legal. O consenso referido gravita em torno da necessidade de reformar esta moldura legal que enunciava (há 34 anos atrás), como objectivo primeiro, a substituição da lei que tinha sido criada seis anos antes, por esta se encontrar desajustada do seu objectivo.

Observe-se o conteúdo plasmado no texto introdutório da Lei nº 794/76, no qual se justifica a substituição do diploma anterior porque se entendia necessário “dotar a Administração de instrumentos eficazes para, por um lado, evitar a especulação imobiliária e, por outro lado, permitir a rápida solução do problema habitacional (...)”.

Se as preocupações sociais, especificamente no tocante à resolução do problema da escassez de alojamento foram prosseguidas, e se de uma situação de deficit de unidades de residência se passou para o seu extremo oposto⁸², as questões relacionadas com os mecanismos de especulação mantêm-se, por certo, com matizes ainda mais fortes⁸³. Estamos em crer que, pelo menos em boa medida, são estas estratégias que conduzem ao fenómeno do excedente de alojamentos produzidos.

⁸² Esta situação será convenientemente comprovada no capítulo seguinte.

⁸³ Veja-se a forma como as preocupações sociais e as cautelas a ter com a expansão urbana saem apresentadas no enunciado do D.L. nº 576/70. Fazia-se então notar que “o encarecimento dos terrenos conduz a soluções aparentemente mais económicas, mas técnica e socialmente inapropriadas, tais como a implantação de bairros em zonas afastadas, que origina inconvenientes de vária ordem, desde o desordenado crescimento das infra-estruturas urbanísticas e dos equipamentos sociais, com o agravamento dos custos de instalação e funcionamento, até ao excessivo afastamento dos locais de trabalho dos habitantes, com as inevitáveis repercussões nos orçamentos familiares e na economia geral” (D.L. nº 576/70).

Fazer depender da Administração o controle sobre as alterações do uso do solo é um dos objectivos da política de solos. O caso da Lei em apreço não é disto excepção. Assim, entende-se que o controle teria como objectivo (no plano dos princípios) “o adequado ordenamento do território para um equilibrado desenvolvimento socio-económico” entre as diversas regiões que compõem o país. Inscrevem-se nos princípios da Administração, “o controle e superintendência dos empreendimentos de iniciativa privada”. Ainda no âmbito da Lei de Solos remete-se para a decisão da Administração a apropriação de áreas, para:

- i) criação dos aglomerados urbanos;
- ii) expansão ou desenvolvimento de aglomerados com mais de 25 000 habitantes;
- iii) criação e ampliação de parques industriais;
- iv) criação e ampliação de espaços verdes urbanos de protecção e recreio;
- v) recuperação de áreas degradadas, quer resultantes do depósito de desperdícios, quer da exploração de inertes”.

De um modo geral a prática regular da expropriação não foi adoptado pela Administração, tão pouco o foi, subordinada aos objectivos enunciados, sendo que esta figura já constava da primeira Lei de Solos (D.L. 576/70) lavrada sob a orientação do Ministro Duarte Pacheco.

Retomando as determinações da Lei de Solos vigente e, referindo de novo um mecanismo colocado no “arquivo morto”, no seu capítulo II cria-se a figura das Zonas de Defesa e Controle Urbanos. Estas zonas, dotadas de “extensão que se mostre adequada” serviriam para que os municípios evitassem actividades que fossem avessas aos “interesses colectivos da população” e ao “adequado funcionamento do sistema urbano, nos diversos aspectos que careçam de tutela, incluindo o equilíbrio biofísico, bem como a preservar as características e condições necessárias ao desenvolvimento do aglomerado”. Estas áreas de controlo ficariam sujeitas a medidas preventivas sempre que fossem propostos projectos de criação de novos núcleos populacionais, se pretendesse alterar áreas de implantação das construções existentes, ou transformar condições na topografia (ou no uso) em presença.

Este mecanismo de controlo da expansão seria aplicado em todos os aglomerados urbanos com mais de 25 000 habitantes, ou para qualquer outro, desde que se considerasse conveniente.

Estes, como muitos outros “mandamentos legais”, não assumem repercussões materiais em boa medida pela ambiguidade com que são criados. No caso vertente, relativamente aos contornos da delimitação das ditas zonas, não existem indicações concretas e no tocante às implicações que esta derramaria para o plano dos direitos de propriedade, apenas se diz que as áreas que ficassem incluídas na “zona de controlo”, sendo sujeitas a medidas preventivas, não acarretariam qualquer tipo de direito a indemnização por parte dos proprietários. Em contrário, no caso de este promover obras ou alterações, com inobservância das medidas preventivas, o município poderia determinar o embargo a expensas do proprietário.

Não sendo objectivo desta reflexão, avaliar exaustivamente as políticas de solos na sua componente determinativa em confronto com a aplicação prática da mesma, damos nota de apenas mais um (não)instrumento colocado ao dispor dos municípios: Fundo Municipal de Urbanização).

Este fundo teria a função de permitir que os municípios dirigissem o processo de crescimento urbano, fazendo os estudos necessários, adquirindo imóveis, dotando os territórios de infra-estruturas, construindo habitação (etc.).

Retomando a questão central deste ponto: **qual é a importância da taxa do solo, que relações estabelecem com as oscilações no seu uso, e consequentemente, com os modelos de expansão urbana?**

Enquanto instrumento regulador a política de solos pode ser usada para contrariar o entesouramento passivo, desmotivar a posse de terrenos devolutos, qualificar e aumentar o espaço público por intermédio da regulação das cedências, fomentar e organizar os processos de reparcelamento e, para além do mais, estruturar formulas (in)directas de introduzir equidade entre o investimento (privado ou público) na cidade compacta e nas áreas de expansão.

Para além da possibilidade de controlar os preços, a acção de cobrança de impostos pode incidir sobre a posse do solo, mas também sobre as benfeitorias ou sobre as mais-valias⁸⁴. Pode ainda assumir a forma de taxas de urbanização⁸⁵ (*tabela 11*).

⁸⁴ De acordo com o Plano Oficial de Contabilidade (que as trata na subconta 794 -proveitos extraordinários – ganhos em imobilizações). Nesta conta são registados os “ganhos provenientes da alienação ou de sinistros respeitantes a imobilizações, seno as respectivas subcontas creditadas pelo produto da venda, pela indemnização ou pelo valor atribuído à saída e ainda pelas amortizações respectivas e debitadas pelos custos correspondentes” (BORGES *et al*, 2003).

⁸⁵ Esta forma de forçar os promotores a contribuir para a realização de infra-estruturas, primárias ou secundárias, nem sempre é vista como uma acção fiscal. A legislação tem oscilado em obrigar o promotor a pagamento de uma taxa de urbanização que poderia ser paga em numerário ou em área de terreno equivalente (Decreto lei 400/84) Ou a vinculação das áreas de cedência para efeitos de construção de equipamentos e áreas verdes publicas (Decreto-Lei 448/91). A Lei nº 53-E/2006 de 29 de Dezembro diz que “as taxas municipais incidem sobre utilidades prestadas aos particulares ou geradas pela actividade dos municípios”. Estas podem ser pagas “por dação em cumprimento ou por compensação, quando tal seja compatível com o interesse publico”

<i>Tipo de instrumento</i>	<i>Forma de aplicação/incidência</i>	<i>Consequências expectáveis</i>
Controle de preços	Controle de preços finais regulando os patamares máximos	Imobilismo dos promotores. Se os preços máximos estão pré-determinados está maniatada a acção da concorrência conduzindo a situações de carências de solo urbanizáveis porque os proprietários terão dificuldade em acreditar que estão a vender pelo melhor preço.
	Controle de preços de produtos intermédios (solo urbanizável mas não edificado)	Deslocamento da oferta para áreas sobre as quais não existam este tipo de controlo. Os proprietários em áreas não controladas têm vantagens sobre os outros. Conduz o processo de transformações para fora dos espaços que lhe estão destinados
Taxação do solo	Sobre os rendimentos brutos actuais	A taxaço é menor para os usos menos lucrativos estimulando por esta via a retenção de solo afecto a esse uso. O proprietário tem interesse em não transformar os usos inefficientes uma vez que se o fizer será maior a incidência do imposto a pagar. Leva à proliferação de espaços devolutos.
	Sobre o valor actual (incidindo sobre o rendimento imobiliário – solo mais benfeitorias)	Conduz á manutenção dos usos em presença (o imposto tem um efeito neutro). Se o proprietário pagar o mesmo, se tiver um uso lucrativo, ou um uso não lucrativo, o imposto não induz, nem retrai transformações.
	Sobre os usos potenciais	Estimula a oferta no mercado e estimula a construção. Se o terreno é taxado, tendo por base o seu uso potencial o proprietário terá todo o interesse em procurar lá instalar esse uso. Isto provoca uma retracção do aumento dos preços de terreno no seu uso actual, agiliza a transformação do solo para que se instale nele o uso mais rentável, estimula a renovação urbana nas áreas centrais (por norma conduzindo à terciarização) pela colonização dos usos mais lucrativos e permite direccionar as forças de mercado para as áreas de expansão definidas nos instrumentos de planeamento
Taxação das benfeitorias	Sobre o investimento de capital em benfeitorias ou sobre a renda do capital investido em benfeitorias	Mobiliza (ou reduz) a predisposição dos proprietários para substituir os imóveis. Estes só o farão quando o investimento necessário for compensador, após serem descontados os novos encargos fiscais. Isto é o proprietário só fará obras, ou alterará o uso, se a carga de impostos não for desproporcional face ao rendimento que ele obterá após a introdução dos melhoramentos.
Taxação das mais-valias	Procura retirar ao proprietário o resultado do aumento do valor do solo que não seja produto de investimentos próprios	A colecta do imposto aquando da intenção de transformação do solo (alteração da capacidade de uso, licenciamento, construção de infra-estruturas por parte da Administração), pode retrain o promotor expondo-o a situações de falta de liquidez e conduzindo-o ao imobilismo. Pode conduzir a situações em que lhe reduza a capacidade de executar as transformações que este pretende. A cobrança, após a realização de ganhos de capital, estimula o promotor a atrasar a urbanização, protelando a redução do valor actualizado líquido. Quer isto dizer, que o promotor constrói os imóveis, mas não ter interesse em vende-los na medida em que nessa altura será taxado, transferindo parte do valor que “tinha na sua posse” para a Administração.
	Indemnizar os proprietários nos caos em que se produzam menos-valias (depreciações no preço do solo de privados provocado pela acção pública)	Contribui para a redução de situações de displicência face ao não controlo de fontes poluidoras que afectem a qualidade/preço dos solos particulares

Tabela 5 – Instrumentos de controlo do uso do solo, formas de aplicação e respectivas consequências

Fonte: Elaboração própria com base em CORREIA. (2002)

Como resposta à pergunta anteriormente formulada, poder-se-á dizer que a intervenção da Administração por via da cobrança de impostos sobre o valor potencial do solo, é

uma das mais antigas fórmulas que este tem para atacar as anomalias do mercado correspondente.

No quadro geral do campo de acção das políticas de solos “ as medidas fiscais são aquelas que têm repercussões económicas mais directas sobre o uso do solo e sobre o mercado e, embora não afectem directamente a implementação do planeamento, influem positiva ou negativamente na extensão do alcance das suas metas, fazendo portanto parte integrante das políticas da gestão do solo” (CORREIA, 2002).

Importa não esquecer que a taxação do solo (em qualquer uma das suas componentes, mas, mais especificamente no tocante à cobrança de mais valias), sendo uma forma de devolver à sociedade o valor que esta transferiu para o particular por intermédio da acção do planeamento e demais investimentos públicos, representa uma fonte (um das principais) de obtenção de recursos por parte da Administração.

Por vezes essa noção é deturpada uma vez que o investimento nas mais-valias tem como origem a Administração Central constituindo uma receita da administração local e vice-versa.

As Autarquias Locais, através do Código da Contribuição Autárquica, que entrou em vigor em 1 de Janeiro de 1989, começaram a ter como fonte de receitas, a cobrança dos impostos que incidem sobre o imobiliário. Mais recentemente esta Lei foi revista, mantendo-se esta rubrica como fonte na estrutura das receitas dos municípios. No ponto 3.6.1 afloraram-se os aspectos que ligam a estrutura das finanças locais aos processos de expansão urbana em Portugal Continental.

2.6 – Notas de Síntese

O solo é o substrato sobre o qual se criam mais-valias que se constituem como direitos (direitos de propriedade). Quer um, quer outros, (configurados como património dos seus proprietários) são transaccionados no mercado imobiliário.

O valor gerado no mercado imobiliário tem sido explicado com várias formulações teóricas. Desde a renda correlativa á proximidade ao mercado (minorando os custos de transporte), passando pelas posições monopolistas (quando a ocupação de espaços rentabilizáveis é “passivamente activa”), ou pela formulação de valor com base nos custos de opinião. Também se elenca a ponderação dos custos (incluindo os de oportunidade) com transporte e os recursos disponibilizados (ou disponibilizáveis) pelas

famílias ou ainda, o desejo de propriedade. Qualquer uma destas formulações teóricas vincula a criação de valor no mercado imobiliário a factores subjectivos (distância ao centro, imagem/prestígio, acesso a financiamento, etc.), manipuláveis pelos agentes que dominam o mercado.

O mercado residencial radica no conceito de alojamento/fogo, como local independente destinado à habitação duma família, sendo este, um elemento preponderante na construção da personalidade. É um espaço social por excelência.

A distribuição dos alojamentos pelo território, compõem unidades de residência. Estes podem ser entendidos como espaços de leitura conjunta, bairros. Têm uma definição para fins tributários e encaixam em conceitos de ordenamento do território, acrescentando-lhes limiares de agregação e relações funcionais (internas e externas).

São características do mercado residencial: o facto de o confronto entre oferta e procura não gerar preços de equilíbrio; as famílias procura, dentro da sua economia de deslocação, otimizar a localização tendo ainda em conta, aspectos como a imagem do local que esta pode “comprar”; as famílias com mais rendimento são as que adaptam melhor a escolha à situação ideal, para estas a localização ideal pode ser no centro (porque consegue pagar os custos locativos) ou pode ser distante do centro (porque podem suportar as despesas de deslocação); a família acede à localização que pode pagar, não compara - não acciona por isso - todos os mecanismos de concorrência; a localização ideal, para além de depender dos rendimentos da família varia com a fase do ciclo de vida em que esta se encontra; o preço é o pêndulo do mercado e este é determinado pela oferta.

Este tipo de mercado alimenta uma situação de desequilíbrio crónica, provocada pelo funcionamento da oferta (dependente da existência de terrenos, desenvolvida em mercados locais tendencialmente fechados, não despende recursos em inovação, assentam em mão-de-obra barato, tem facilidade de entrada e saída, os preços não reproduzem os ciclos de secas/excedente e o activo pode estar fora do mercado e não desvaloriza)

O promotor, actualmente divide este protagonismo com as instituições de financiamento. Esta situação em conjugação com as substituições implícitas no ciclo de vida/capacidade de obter rendimento das famílias, transpõem para as cidades um ritmo de transferência dos espaços de residência (“cidade pret-à-porter”).

No tocante aos agentes intervenientes no mercado, destaca-se a actuação dos financiadores, loteadores e os compradores de solo e imóveis. A actuação pode ser do tipo, comprar para satisfazer a necessidade de habitação, com vista ao entesouramento, para revenda, ou financiar as diferentes transacções obtendo rendimento por esta via.

As especificidades do bem imóvel (unicidade de cada produto, condicionada condições locais, recurso por parte da oferta e por parte da procura ao crédito, indissociabilidade aos direitos de propriedade), condicionam a livre concorrência nestes mercado, no qual, inclusivamente, o lucro pode ser obtido a partir de comportamentos passivos.

As actuações na área central podem visar o aumento do valor por via da reafecção da parcela a usos mais rentáveis, ou aumentando os índices de construção. Na área periurbana resulta da transformação do solo rural em urbano por parte dos proprietários ou dos intermediários.

A matriz expectativa perpassa todas as estratégias de actuação (pode resultar da reclassificação, da alteração funcional ou de construção de novas infra-estruturas/amenidades de proximidade), onde a mais-valia é o fim último, aumentando na medida da ausência de transparência e na restrição dos circuitos de circulação de informação.

As relações do mercado imobiliário com o sistema económico resultam da disputa pela posse dos produtos imobiliários, correspondendo esta em oportunidades de investimento, para além da estrita posse do edifício ou das mais-valias. Estas transacções representam, segundo o Livro Branco dos Direitos de Propriedade, entre 50 e 70% da riqueza gerada em qualquer economia. O crescimento do mercado imobiliário correlaciona-se com a transferência de capital de sectores “paralisados” para o espaço construído (ou com expectativas de vir a ser). Nestas fases incrementam-se bolhas alimentadas por todos os actores do lado da oferta. Com destaque para os financiadores. O sector financeiro tem construído uma interpenetrabilidade com o mercado imobiliário, integrando todas as fases do ciclo produção/consumo, motivando a produção de espaço construído e activando os restantes intervenientes (incluindo os consumidores finais: famílias). Este processo conduziu à recente crise (primeiro financeira de depois económico-social). Iniciada com a descida das taxas de juro, seguiu a par com mobilização do mercado com atracção das famílias para aquisição de casa própria até à inclusão daquelas que têm menores recursos. Aqui as instituições de crédito montaram esquemas elaborados de partição/camuflagem dos riscos inerentes a

estas transacções. A permanente ascendência da bolha quebra-se com ruptura das taxas de esforço (decorrentes do aumento das taxas de juro) das famílias, e consequente incumprimento dos compromissos assumidos. Inicia-se a bola de neve que desce a montanha à velocidade da luz.

A administração tem um papel central na regulação do mercado imobiliário. Mesmo quando não o exerce. Neste campo não há lugar a vazios de poder. A Administração tem a seu cargo a punição pela prossecução do interesse público na transformação do território. Este conceito tem assumido contornos fluidos que são aproveitados pela acção dos particulares. O quadro legal (quer o RJIGT quer a Lei de Solos) é palco deste tipo de situação. Introduzem-se ciclos de acção/reacção que tendem para a delegação da prossecução do interesse público para a esfera dos particulares. O mecanismo colocado nos PIN é um exemplo disto. Estes mecanismos (contratualização) têm acoplado, problemas diversos, nomeadamente, ocupação desordenada (por vezes clandestina), subjugação de outros recursos (naturais) ou disfuncionalidades na relação urbano/rural (com especial incidência nas áreas de expansão).

O estabelecimento de regras de uso do solo são, primeiramente, garante de transparência, mas também deveria servir para introduzir princípios de repartição justa de mais-valias. De implementação difícil, a solução apresentada tem sido “planear com o mercado”.

Regular com os instrumentos de tributação é uma fórmula paralela à anteriormente apresentada, embora, no caso português são vários os autores que defendem que esta actuação apresenta-se pela sua ineficácia. Por ventura, serve-se mais da urbanização do que serve para a controlar/regrar e distribuir as receitas que esta gera.

Capítulo III – Expansão urbana, mercado imobiliário e planeamento urbano em Portugal Continental

Neste capítulo far-se-á uma incursão pela repercussão empírica das indicações anteriormente elencadas observando os fenómenos na escala do país. Mais especificamente, nos concelhos de Portugal Continental

3.1 - Expansão Urbana como motor do Mercado Imobiliário em Portugal

De acordo com o relatório publicado pela Agência Europeia do Ambiente em 2006, *Urban Sprawl in Europe the Ignored Change*, Comissão Europeia (2006) o Continente Europeu é o mais urbanizado do mundo. A análise produzida pela Agência esclarece que cerca de 75% da sua população europeia vive em áreas urbanas (prevê-se que em 2020 este rácio suba para 80%) e que mais de um quarto do território da União Europeia está afecto ao uso urbano.

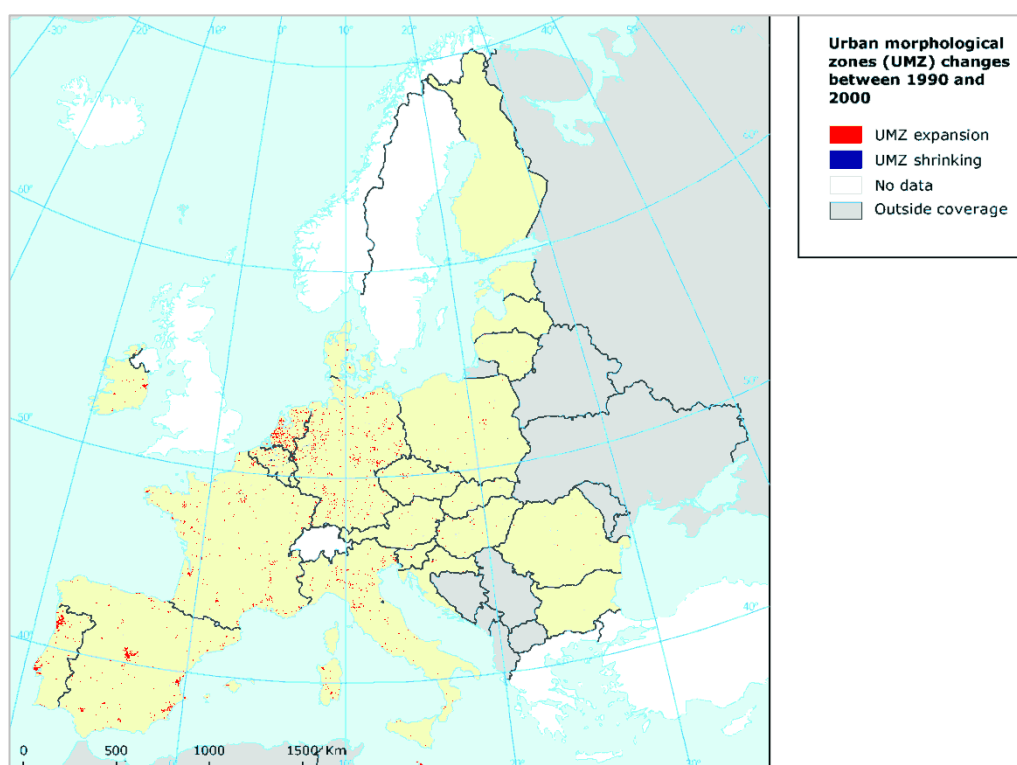


Figura 7 - Expansão Urbana na EU (1991/2000)

Fonte: <http://www.eea.europa.eu/>

O ritmo de transformação precursor do aumento dos espaços urbanizados assume uma dimensão sem precedentes, afectando os padrões que modelam a paisagem, quer nas regiões marcadamente rurais, quer nas periferias dos aglomerados/cidades/áreas metropolitanas.

Da leitura ao relatório acima referido, destacamos o facto de se afirmar que “as provas disponíveis demonstram, de forma irrefutável, que a expansão urbana tem acompanhado o crescimento das cidades por toda a Europa ao longo dos últimos 50 anos”. O mesmo

documento afirma que os estudos produzidos recentemente apontam como factual que na última década a expansão das cidades europeias foi da ordem dos 5%, sendo possível observar novos padrões de “desenvolvimento económico na periferia de cidades mais pequenas ou em aldeias, ao longo de corredores de transporte, e em numerosas zonas fluviais geralmente ligadas a vales fluviais”.

A expansão urbana está, historicamente relacionada com o aumento da população urbana. “Contudo, presentemente, mesmo em locais onde a pressão populacional é reduzida ou nula, há uma diversidade de factores que continuam a motivar essa expansão”. Apontam-se como motores para a expansão dos aglomerados urbanos, entre outros factores, os novos estilos de vida (procurando ambiente fora dos centros urbanos para residência), o aumento da qualidade do sistema de transportes e os preços de transacção dos terrenos urbanos/não urbanos/expectantes/rurais.

Para finalizar esta breve referência ao panorama europeu, damos nota da seguinte conclusão: ao longo dos últimos 20 anos, a extensão de áreas construídas em países da Europa Ocidental e de Leste aumentou 20%, ao passo que a população cresceu apenas 6% (Comissão Europeia, 2006).

Direccionando a análise para o caso português, são vários os autores que posicionam o grande salto de urbanização na segunda metade do século XX. Neste período teve lugar a ascensão dos poderes públicos sobre o processo de parcelamento, urbanização e edificação.

Certamente que a expansão urbana “é um dos fenómenos mais visíveis no território nacional nos últimos quarenta anos”, tal como indicam os redactores do documento “Transformações na Ocupação do Território: Retrospectiva e Tendências, PNPOT, Vol.V – Povoamento, 2004. (DGOTDU, 2004)

Os redactores do diagnóstico plasmado no documento supra citado afirmam que a expansão das áreas urbanizadas resulta do “crescimento e consolidação das áreas metropolitanas” mas também “do crescimento das pequenas e médias cidades”. Do efeito conjugado, resultou a “modificação da rede urbana e do sistema de povoamento nacional”.

Esta dualidade (expansão das áreas metropolitanas e das cidades médias) é, desde há muito, antevista. Veja-se o que dizia a este respeito GASPAR (1982) nos idos anos 80: “algumas das tendências (na transformação do país) dos últimos anos vão manter-se, embora podendo alterar-se o ritmo, caso dos processos de urbanização (mais orientada

para as cidades de média dimensão, no contexto português) e de litoralização (acentuar do desenvolvimento das faixas do litoral ocidental e meridional, a norte de Setúbal pelo efeito do dinamismo industrial, a sul com maior apoio no turismo) ”.

No seguimento da sua reflexão prospectiva, o autor afirma que “a bipolarização do sistema urbano se iria manter, especialmente no que respeita ao seu reflexo qualitativo, mas o que sobressai é sem dúvida a ideia de que se iria configurar um modelo territorial em torno de “uma grande região urbana polinucleada e progressivamente mais integrada” entre Braga-Porto/Lisboa-Setubal. Neste contexto de metropolização alargada, assumiriam grande destaque o processo de “especialização de algumas cidades intermédias” GASPAR (1982).

O resultado da soma destes processos foi a abertura das várias frentes de expansão urbana. Quer isto dizer que as forças motivadoras de concentração demográfica nem sempre resultaram em processos de concentração/consolidação do povoamento, mas sim, no seu contrário, como de seguida se verá.

Para melhor se perceber a extensão da Grande Região Metropolitana, desde há muito em formação, procedeu-se ao seguinte exercício: numa primeira aproximação, em extremos opostos, posicionam-se as Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto. O espaço que medeia estes dois pólos de concentração demográfica foi segmentado em duas Áreas Intra-metropolitanas. Assim, agruparam-se os 77 concelhos (25% dos 308 existentes no país) em 4 unidades territoriais (ver **Figura 8**):

- i) Área Metropolitana do Porto (AMP), entre Póvoa do Varzim e Espinho/São João da Madeira/Santa Maria da Feira;
- ii) Área Intra-Metropolitana Norte (AIMN), entre Ovar/Oliveira de Azeméis/Vale da Cambra e Pombal;
- iii) Área Intra-Metropolitana Sul (AIMS), entre Leiria e Torres Vedras/Arruda dos Vinhos;
- iv) Área Metropolitana de Lisboa (AML), entre Mafra e Sesimbra/Setúbal.

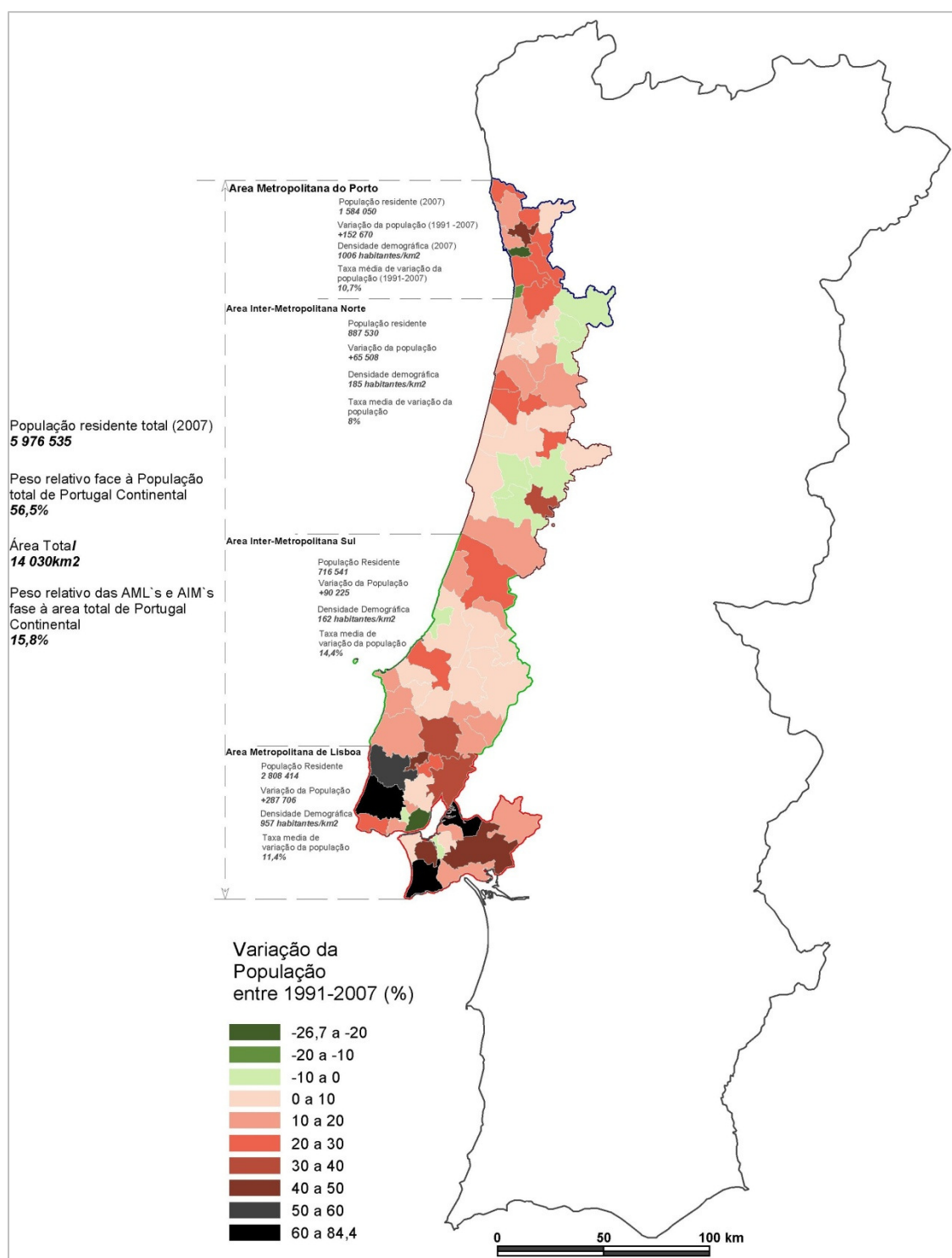


Figura 8 - Expressão demográfica da configuração da Grande Região Metropolitana
Fonte: INE com tratamento próprio

As duas Áreas Metropolitanas (formalmente estabelecidas) estão representadas de acordo com os seus limites. No que concerne às duas unidades intra-metropolitanas, estas resultam da necessidade de perceber as transformações⁸⁶ no quadro alargado das

⁸⁶ Neste exercício usamos unicamente variáveis demográficas para aferir as transformações urbanas (não sendo o grupo de variáveis ideais, certamente que esta abordagem tem forte correlação com a expansão urbana).

dinâmicas que têm vincado os territórios genericamente conotados com o processo de metropolização em curso, no litoral.

Considerando, no seu conjunto, as unidades apresentadas, percebe-se que na área que se estende entre a AMP e a AML, correspondendo a 15,8% da área do país, concentra-se 56,5% da população de Portugal Continental. Neste corredor verificou-se uma variação do número de habitantes na ordem dos 11% (4% superior à taxa de crescimento global) entre 1991 e 2007 o que representa um acréscimo demográfico de 596 109 habitantes. Estes residentes exprimem representações diferenciadas nas respectivas unidades apresentadas, no entanto releva o facto de em apenas 15,8% do território se ter concentrado 79% do incremento demográfico verificado no intervalo temporal apontado.

Diferenciando os ritmos de progressão pelas diferentes unidades delimitadas resulta que:

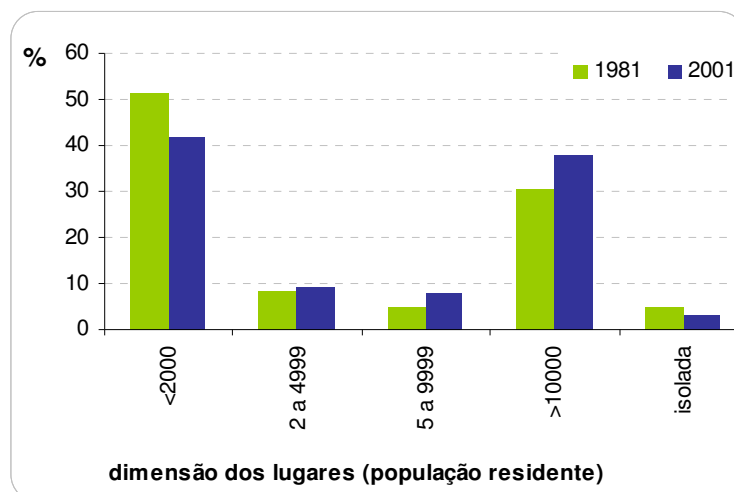
- i) a AMP concentra 26,4% da população em causa, a AIMN 14,8%, a AIMS 11,9%, ao passo que a AML assume claramente (também nesta formulação esquemática), uma posição macrocéfala, representando 46,8% do total da população pertencente ao corredor sob análise;
- ii) a AIMS (onde se integra o concelho de Caldas da Rainha, concelho este que será estudado com maior profundidade no ponto seguinte) é aquela que desencadeou um crescimento demográfico mais acentuado (14,4%) superando a progressão verificada na AMP (10,7%), na AIMN (8%) e na AML (11,4%).
- iii) pela distribuição do crescimento demográfico nos 15 anos considerados, para além de se constatar que a AIMS teve uma progressão superior à média das quatro unidades no seu conjunto (+3,4%), podemos ainda verificar uma atracção demográfica gradual, exercida sobre o espaço de influência da AML, traduzindo deste modo a ampliação dos seus anéis exteriores.

O processo de concentração à escala do país tem sido ininterrupto, nem os discursos, e práticas, no sentido da coesão/equilíbrio territorial têm atenuado a afirmação espacial desta tendência. Assim seguem em paralelo, a consolidação do crescimento das áreas metropolitanas com o efeito de atracção exercido pelas pequenas e médias cidades, alimentando o processo de expansão tanto numas, como noutras.

Esta realidade espelha-se na redução da população que reside em lugares com menos de 2 000 habitantes. Este tipo de aglomerado detinha 51,4% da população em 1981, caindo

esta fasquia para 41,9% em 2001. Durante o mesmo par de décadas observado, a população que reside em lugares com mais de 10 000 habitantes aumentou 7,3% (passando de 30,6 em 1981 para 37,9% em 2001).

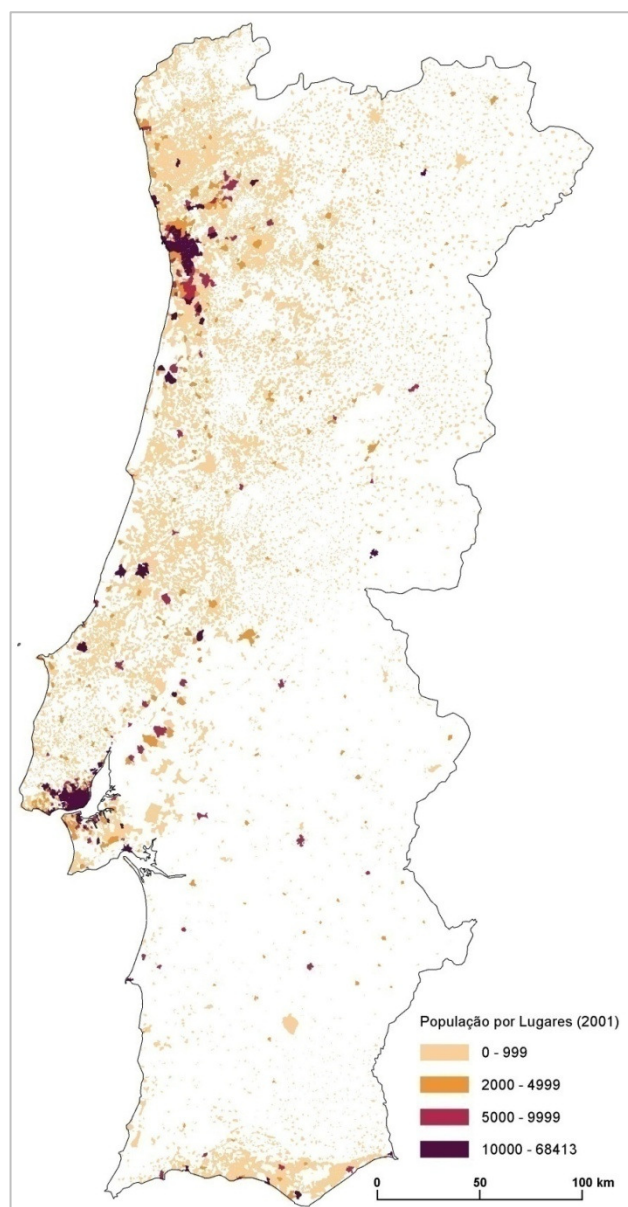
Figura 9 - População residente por classe de dimensão de lugares (1981 -2001)
Fonte: PNPOT, 3º Relatório, Transformações na Ocupação do Território: retrospectiva e Tendência, Vol. V Povoamento, 2004 (DGOTDU, 2004)



Tal como se pode verificar na **Figura 9**, a concentração de população também se fez sentir nos lugares compreendidos na classe entre 5 000 e 9 999 residentes.

Na **Figura 10**, representamos a população residente nos lugares em 2001. Usou-se para o efeito uma escala com classes compatíveis com o gráfico anterior permitindo aferir que 37,9% da população residente no Continente, em 2001, residia em apenas 86 (0,3%) lugares estatísticos delimitados. Sublinha-se o facto de 55,1% da população residir em lugares com mais de 2 000 habitantes (2% do numero total de lugares).

Figura 10 - Dimensão demográfica dos lugares (2001)
Fonte: INE com tratamento nosso



Segundo dados divulgados pelas Nações Unidas, apresentados no relatório do PNPOT, Vol.V, Povoamento, (2004) (DGOTDU, 2004) o declínio da população rural no intervalo de tempo 2000-2005 foi na ordem dos -3,6% ao passo que a população urbana cresceu, em Portugal, cerca de 2%. Assiste-se assim ao prognóstico do balanceamento do sistema de povoamento: acentuação do despovoamento nas áreas rurais com a concentração da população (e conseqüente processo de urbanização) nos aglomerados de pequena e média dimensão.

Os moldes do padrão de urbanização desenham-se “quer pela via da concentração e consolidação dos centros urbanos existentes, quer pela urbanização dos espaços rurais, a chamada *urbanização in situ*, associada a uma mancha urbano-difusa em torno dos

centros urbanos e ao longo das vias de comunicação, onde se estabelecem novas relações económicas e funcionais que caracterizam o processo de metropolização do litoral português” PNPOT, Vol.V, Povoamento, (2004) (DGOTDU, 2004).

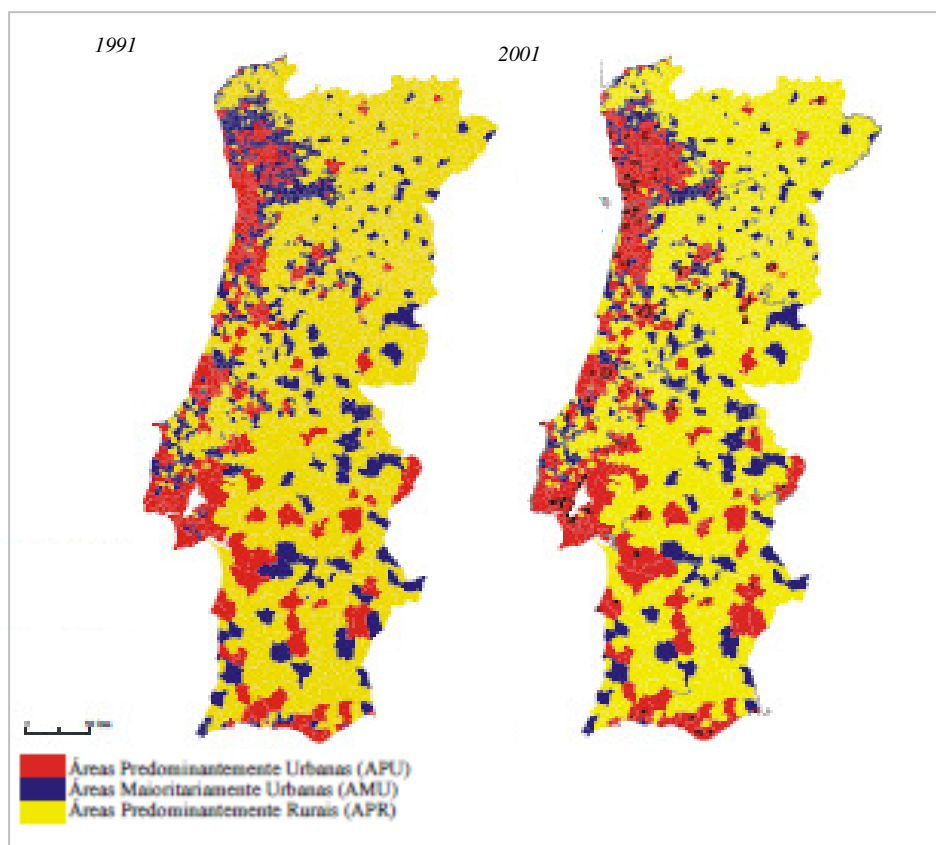


Figura 11 - Evolução das APU, AMU e APR
Fonte: Extraído de PNPOT, Vol.V, Povoamento, (2004) (DGOTDU, 2004).

Com base na tipificação das áreas urbanas elaborada pelo INE e pela DGOTDU em 1998 e 1999, cerca de 78% da população do continente, em 2001, residia em áreas predominantemente urbanas⁸⁷ verificando-se um acréscimo de 10% deste tipo de ocupação na década que medeia 1991 e 2001 (ver **Figura 11**).

Reposicionando a análise no fenómeno da expansão urbana em Portugal, na sua faceta de transformação do uso do solo, uma das formas apropriadas para traduzir as mudanças em curso resulta da compatibilização da informação recolhida na Carta de Ocupação do Solo⁸⁸ (COS 90), com os resultados vertidos para as Cartas Corine Land Couver de 1990 e 2000.

⁸⁷ que compreende (tal como ficou definido na primeira parte) freguesias urbanas, freguesias semi-urbanas contíguas às freguesias urbanas, segundo orientações de funcionalidade e planeamento e freguesias sedes de concelho com mais de 5000 residentes

⁸⁸ A Carta de Ocupação do Solo de 1990 foi produzida pelo Centro Nacional de Informação Geográfica (SNIG) em conjunto com a Associação das Empresas produtoras de Pasta de Celulose, através da interpretação visual, seguida de digitalização de fotografias aéreas em filme de infravermelho colorido obtidas no Verão de 1990 e 1991. A Carta foi produzida à escala 1:25 000 sendo constituída por 638 folhas

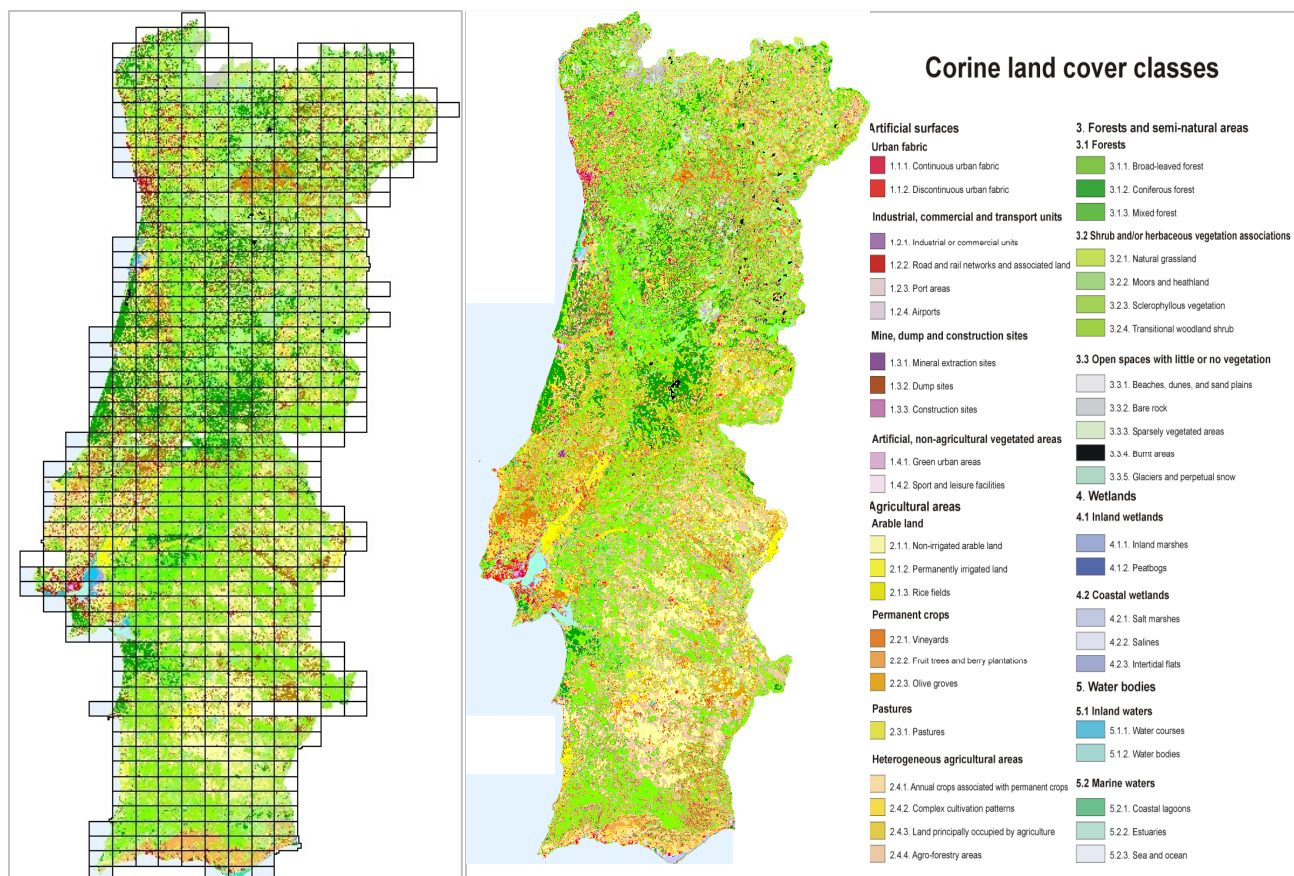


Figura 12 - Carta de Ocupação do Solo (1990) e Corine Land Cover (2000)
Fonte: <http://www.igeo.pt>; (Instituto Geográfico do Exército, 2009)
<http://dataservice.eea.europa.eu> (Agência Europeia do Ambiente, 2009)

Com os meios (técnicos e humanos) que presentemente dispomos não nos é possível desenvolver este exigente exercício⁸⁹, que permitiria determinar com alguma consistência a taxa de progressão das áreas urbanizadas no espaço temporal de ambos os registos cartográficos. Este elemento seria conclusivo, sobretudo se cruzado com a taxa de variação demográfica. O cruzamento dos dois indicadores resultaria na possibilidade de classificar com rigor o fenómeno da expansão urbana observando a definição da AEA⁹⁰ referida no **Capítulo I**. Seria tanto mais importante porque permitiria, em paralelo, desagregar esta informação ao nível do concelho (de forma a transpor os resultados) expondo a diferenciação territorial deste fenómeno á escala municipal.

O projecto Corine Land Cover teve início nos anos 80 sob a competência da Comissão Europeia com o objectivo de elaborar uma carta temática de ocupação do solo para a Europa com base em informação visual de imagens de satélite Landsat. No caso do território nacional estas imagens são referentes ao intervalo compreendido entre os anos 1985 e 1987. Esta Carta foi produzida à escala 1:100 000. No ano 2000 a Agência Europeia do Ambiente (AEA) lançou um projecto destinado a actualizar a carta elaborada em 1990, desta feita tendo por base imagens de satélite do ano 2000

⁸⁹ Não sendo possível desenvolver esta metodologia de avaliação das áreas de expansão para a totalidade dos conselhos do Continente, desenvolver-se-á no aprofundamento do caso de estudo.

⁹⁰ Expansão urbana “ocorre quando a taxa de reconversão da afectação dos solos para fins urbanos excede a do crescimento populacional numa dada área ao longo de um período de tempo definido”.

Colocada parcialmente esta possibilidade de parte, recorrer-se-á à apresentação da informação recolhida (ver **Tabela 6**), em conjugação com a apresentação e análise de variáveis correlacionadas, traduzindo-se, através dos dados recolhidos a dimensão do fenómeno.

	Área artificializada	Tecido urbano	Tecido urbano contínuo	Tecido urbano descontínuo	Uso comercial industrial e transportes	Minas, barragens e estaleiros de construção	Total de áreas com usos directamente relacionados com o processo de urbanização	População residente
1990	172916	136467	12129	124338	21767	8858	303559	9 970 441
2000	239739	175192	13937	161255	37152	17968	405504	10 256 658
Variação absoluta (ha) 1990/00	66823	38725	1808	36917	15385	911	101945	286217
Taxa de variação (%) 1990/00	38,6	28,4	14,9	29,7	70,7	102,8	33,6	2,9
Taxa de variação média anual 1990/00	3,9	2,8	1,5	3,0	7,1	10,3	3,4	0,3

Tabela 6 - variação das diferentes tipologias de áreas artificializadas
Fonte: Corine Land Cover, 1990 e 2000

Fazendo uso da informação disponibilizada por classes da carta Corine Land Cover de 1990 e 2000, conclui-se que a área artificializada aumentou 38,6%. A expansão do tecido urbano progrediu 28% vincando-se a tendência para a dispersão do povoamento uma vez que a taxa de crescimento no tecido contínuo (14,9%) foi substancialmente inferior à taxa de progressão da malha descontínua (29,7%).

Na sua totalidade, os usos directamente relacionados com o processo de urbanização sofreu uma expansão de 33,6%, tendo por base o espaço urbanizado existente em 1990.

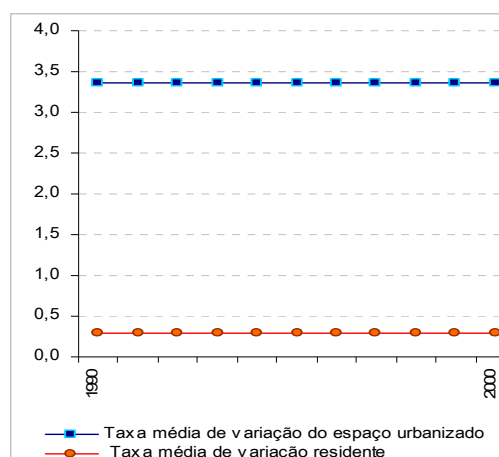


Figura 13 - Taxas médias de variação da população e solo urbanizado
Fonte: Corine Land Cover, database, 2008

Confrontando a taxa média de crescimento anual de espaço urbanizado com a sua homóloga reprodutora da variação demográfica, conclui-se que a primeira foi cerca de onze vezes superiores à segunda.

Fixando a análise num intervalo de tempo diferente (substancialmente mais curto, embora mais recente: 2005/2007), se atentarmos aos dados coligidos no Anuário Estatístico de Portugal, vislumbra-se a continuidade e dimensão do fenómeno da expansão urbana. Assim, tendo em conta apenas os usos urbanos identificados (edificações, equipamentos e parques urbanos, instalações industriais e edifícios dedicados a funções turísticas), registados para os anos de 2005, 2006 e 2007 conclui-se, do somatório destas diferentes classes, que as áreas edificadas aumentaram 2,6% (menos 0,6% da média registada com base na análise suportada pelos dados das cartas Corine) no período em causa (**Tabela 7**). Esta Variação traduz-se em termos líquidos na urbanização de cerca de 157,4 km² entre 2005 e 2007. Ou seja o processo de expansão urbana produziu, em média, mais 52 km² de novas áreas urbanas por ano, tendo em conta os dados registados neste intervalo de tempo.

	Urbano (ha)	Taxa de variação (%) 05-07	Equipamentos e parques urbanos (ha)	Taxa de variação (%) 05-07	Industrial (ha)	Taxa de variação (%) 05-07	Turismo (ha)	Taxa de variação (%) 05-07	Total dos usos urbanos identificados (ha)	Taxa de variação (%) 05-07	População (residentes)	Taxa de variação (%) 05-07
2005	473 631		37 458		74 319		17 779		603187		10 569 592	
2006	481 082	2,4	37 837	2,0	75 151	3,3	18 707	7,3	612776	2,6	10 599 095	-4,2
2007	484 877		38 198		76 784		19 071		618930		10 126 880	

Tabela 7 - Usos do solo Identificados nos PMOT

Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal 2007, 2008 (INE, 2007-2008)

Não constitui surpresa, o facto de ser nas infra-estruturas dedicadas ao turismo que a variação mais se fez sentir (7,3%), traduzindo-se numa área de expansão na ordem dos 13 km².

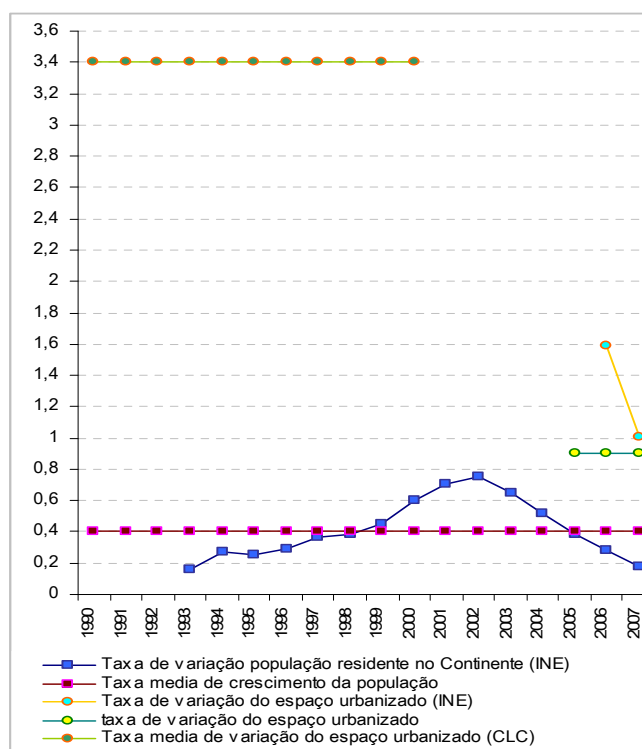
Retomando o conceito de expansão sugerido pela AEA, e cruzando os dados disponíveis constata-se que a taxa de crescimento do espaço urbanizado superou duas vezes e meia a taxa de crescimento demográfico.

A **Figura 14**, representa a taxa de variação média da população residente nos últimos 17 anos e representa as duas ocorrências correspondentes ao cálculo da taxa de variação da área urbanizada.

Mesmo assumindo que dificilmente estes dados não enfermam de algumas lacunas⁹¹, estimamos que a taxa média anual de crescimento da área urbanizada (3,4% correspondendo a 66,8km²/ano) nos últimos 17 anos foi substancialmente superior à taxa média anual de crescimento demográfico (0,4% correspondendo a 37 822 novos residentes/ano). Quer isto dizer que o país tem estado sujeito a uma forte expansão urbana à luz da definição adoptada.

Figura 14 - Variação da população residente em Portugal continental, variação do espaço urbanizado, média da taxa de variação do primeiro indicador e estimativa da taxa de variação média do segundo (1990/07)

Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal 2007, 2008 (INE, 2007-2008) e Corine Land Cover, database, 2008; (Agência Europeia do Ambiente, 2009)

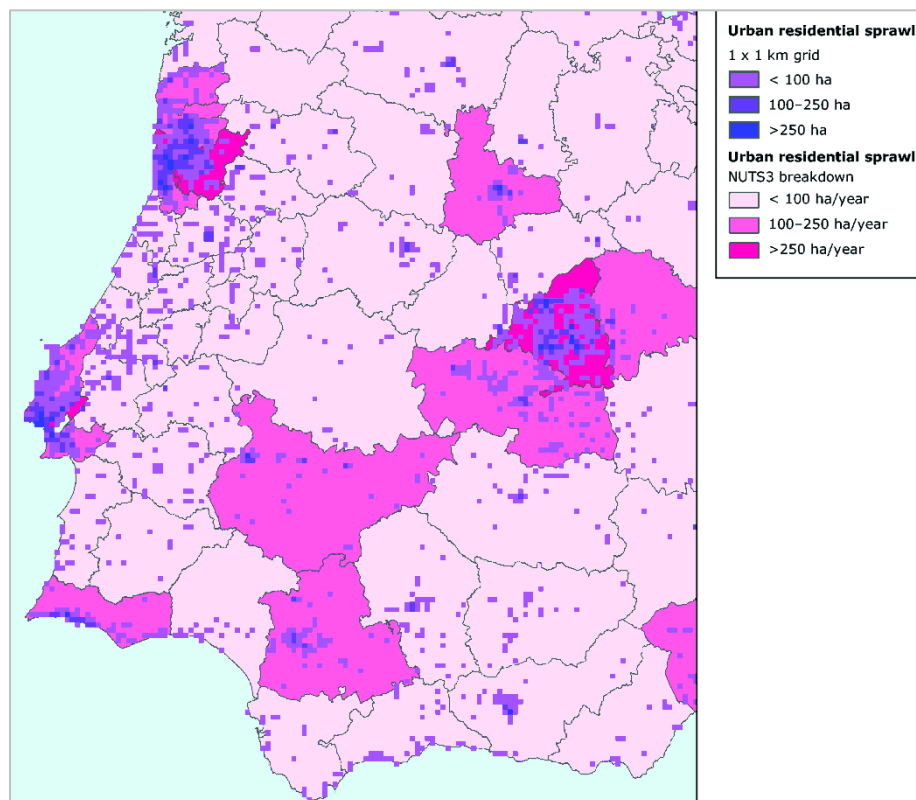


De seguida analisam-se outras dimensões, de modo a consolidar a conclusão acima inscrita e avaliar as suas causas.

No tocante ao caso português, o processo de urbanização tem seguido a par com a tendência de dispersão do povoamento. Quer estejamos a falar das áreas de crescimento das cidades metropolitanas quer no que concerne ao sucedido nas cidades de média e pequena dimensão.

⁹¹ os PMOT não representam os espaços urbanos com a mesma metodologia, não estão incluídas as áreas dedicadas às infra-estruturas rodoviárias, etc.

Figura 15 -
Dispersão do
Povoamento (1990-
2000)
Fonte: based on
Corine land cover
changes database
(1990-2000)
(Agência Europeia do
Ambiente, 2009)



Feita a necessária referência ao erro associado a o grau de abstracção da informação (referente a células com 1 km²) é notória a expressão da expansão urbana em torno das áreas metropolitanas (**Figura 15**). Mas esta está também presente nas cidades polarizadoras do crescimento no interior, registando-se várias áreas de expansão superiores a 250 hectares ocorrido num intervalo de 10 anos.

Na generalidade das NUTE's a variação da expansão cartografada progrediu a um ritmo médio de 100ha/ano. Nos casos do Minho Lima, Cávado, Ave; Entre Douro e Vouga, Oeste, Península de Setúbal e Algarve a variação anual avaliada pela AEA foi de 100 a 250ha/ano. Nos casos do Tâmega, Grande Porto e Grande Lisboa o ritmo de expansão apresentado foi superior a 250ha/ano.

No ponto seguinte abordar-se-á a transposição deste processo de expansão para a esfera do mercado residencial. Certo de que esta transposição directa comporta erros, a correlação entre ambos, será sempre uma indicação válida para perceber como o mercado residencial produz efeitos na expansão urbana.

3.2 - A conta e a medida do mercado residencial em Portugal

O Plano Estratégico Nacional para uma Política de Habitação – 2007/2013 (Instituto Nacional de Habitação e Reabilitação Urbana, 2007) cuja elaboração se encontra em curso sob responsabilidade do Instituto Nacional de Habitação e Reabilitação Urbana, num dos primeiros documentos tornados públicos em Abril de 2007 (Documento 1 – Diagnóstico) começa por clarificar que as carências habitacionais, do ponto de vista quantitativo, estão resolvidas. Com esta prerrogativa assente, referem-se de um conjunto de dez pontos que remetem para as alterações na actuação de alguns dos actores centrais do mercado imobiliário (especificamente o sector da construção, que será tratado no ponto seguinte), e para as consequências na morfologia, enfatizando-se a tendência (registada no ponto anterior) de expansão do tecido construído. Aflora-se ainda a participação dos indivíduos enquanto actores dando nota de como as suas práticas/opções acompanham as restantes forças de mercado.

Se o processo de expansão identificado anteriormente é uma realidade, este reflecte-se, no território, em espaço construído. De seguida serão analisadas algumas componentes definidoras do mercado residencial e como este evoluiu nos últimos anos intimamente correlacionado com o processo de expansão do povoamento.

De acordo com o INE em Portugal, para o ano de 2007, do total de obras licenciadas 76,4% destinam-se a edifícios de habitação familiar.

Primeiramente dedicaremos alguma atenção ao objecto do mercado residencial: o alojamento. Esta será a variável central desta análise. Procurar-se-á apresentar as (cor)relações da sua variação com outras componentes que configuram incidências da actuação dos actores do mercado imobiliário.

O gráfico seguinte traduz a evolução do número de alojamentos nos últimos 26 anos (em 2007 existiam em Portugal 5 590 370 fogos). Neste período o parque habitacional sofreu um incremento de 1 581 766 novos fogos embora, mais de metade (53% correspondendo em termos absolutos a 837 838) foram construídos em apenas 9 dos 26 anos (de 1993 a 2002).

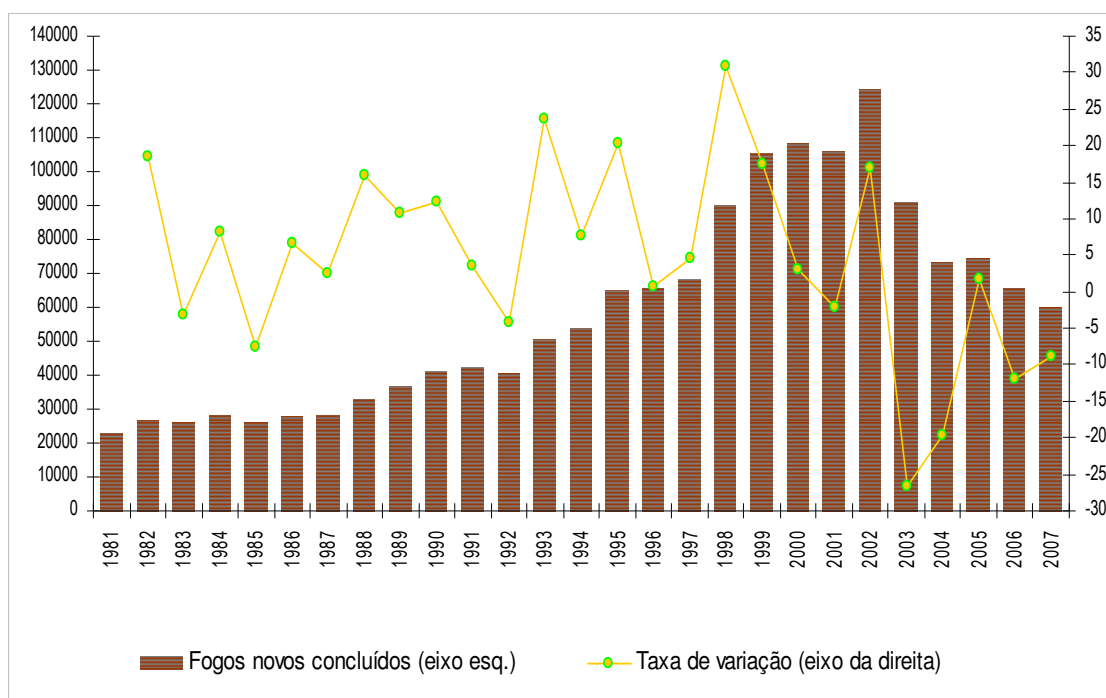


Figura 16 - Fogos concluídos e taxa de variação (1981/2007)
Fonte: INE, Banco de Portugal

Em média, no período sob análise foram construídos 59 965 fogos/ano enquanto no intervalo que medeia 1993 e 2002 construíram-se em média 93 093 fogos/ano. A densidade de fogos passou de 45,6/km² em 1991 para 60,4/km² em 2007.

Nos mapas seguintes apresenta-se a distribuição das taxas de variação do número de alojamentos clássicos por concelho.

Usando um número abrangente de classes podemos observar, primeiramente no mapa da esquerda, a variação operada entre 1991 e 2001. O mapa da direita representa a extensão do período de tempo, juntando aos primeiros dez anos mais seis (2001 a 2007) cobrindo a dinâmica da variação de alojamentos entre 1991 e 2007.

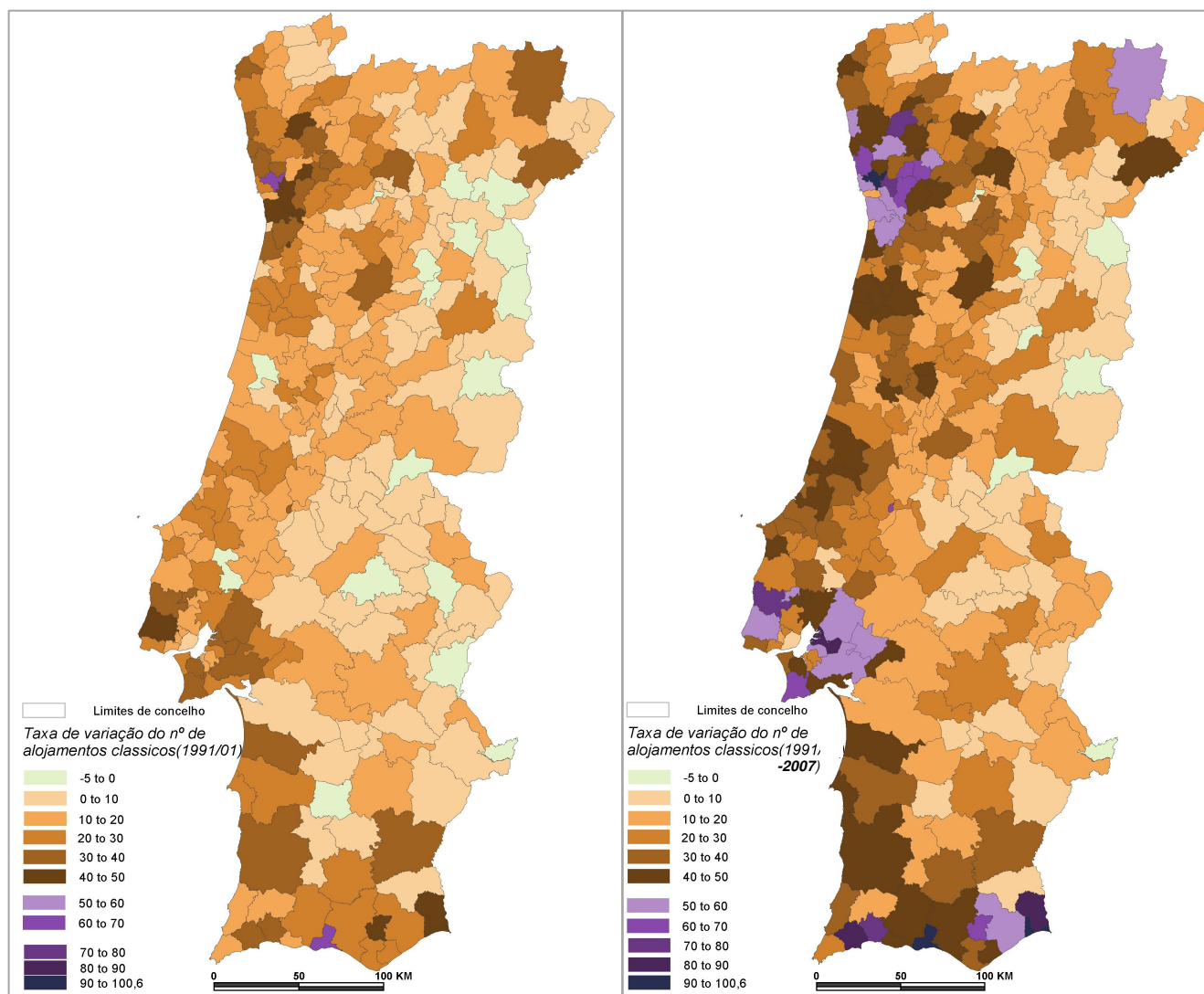


Figura 17 - Taxa de Variação de Alojamentos entre 1991 e 2001 e,
Figura 18 - Taxa de Variação de alojamentos entre 1991 e 2007
Fonte: INE com tratamento nosso

Entre 1991 e 2001 em 62,5% dos concelhos do continente assistiu-se a uma variação no número de alojamentos na ordem dos 20%. Com a extensão do intervalo de tempo constatamos que as variações inferiores a esta fasquia atingem apenas 38,1% dos concelhos.

Por seu turno entre 1991 e 2001 em 86 dos 278 (31,2%) dos concelhos do continente verificou-se variações no número de alojamentos entre 20 a 50%. Da análise à série composta pelos dezasseis anos constata-se que o número de concelhos com esta progressão sobe para 132 (47,4%).

Nas classes representativas das dinâmicas mais fortes, isto é, variações acima dos 50%, quando se observa os primeiros 10 anos apenas dois concelhos manifestaram este nível de progressão (Albufeira (66,4%) e Maia (61,4%)). Com a junção dos dados referentes

ao período de 2001 a 2007, a este par de concelhos juntaram-se mais trinta, localizando-se, na sua grande maioria, na área de influência das duas Áreas Metropolitanas.

A norte, para além do caso da Maia, o incremento mais acelerado no número de alojamentos tem lugar especialmente nos concelhos de Braga (72,3%), de Vila do Conde (62,3%), de Lousada (68,4%), de Paços de Ferreira (67,7%), de Paredes (61,3%) e de Valongo (75,4%). A extensão do fenómeno para a margem esquerda do Douro manifesta-se especialmente nos concelhos de Vila Nova de Gaia (57,3%) e Santa Maria da Feira (56,4%). Reproduz-se assim, claramente, o padrão expansivo desta Área Metropolitana inflamando-se a construção de alojamentos no conjunto de concelhos que estão a uma distância aproximada de 50km do Porto (sendo a distância no sentido sul ligeiramente menor: 40km)

No caso da Área metropolitana de Lisboa, a extensão da área onde mais se dilatou o número de alojamentos, compreende o anel exterior da coroa definida por uma distância de 40km a Lisboa. Aqui resulta ainda mais nítida a frente de expansão, na medida em que o anel de concelhos com maiores taxas de variação de alojamentos entre 1991 e 2007 é exterior à área central da AML (Cascais-Oeiras-Lisboa-Odivelas-Loures). Ou seja o anel de expansão define-se nos concelhos de Sintra (56,3%), Mafra (77,4%), Sobral de Montagráço (51,2%), Benavente (58%), Alcochete (81%), Montijo (51%), Palmela (58,3%) e Sesimbra (64%). Os concelhos de Vila Franca de Xira e Arruda dos Vinhos, na margem direita do Tejo e, Seixal, Setúbal, Venda Novas, com variações muito próximo dos 50% (49,2; 44,1; 49,9; 43,2; 42,3% respectivamente) preenchem, e consolidam, os espaços vazios nesta coroa⁹².

A terceira área de maior actividade (tendo em conta a variação do número de alojamentos) foi, no período em apreço, o Algarve. Aqui o processo de aumento do parque de alojamentos consolida o eixo de expansão definido entre Castro Marim/Vila Real de Santo António/Lagos. Verificou-se especial empolamento nos concelhos de Vila real de Santo António (94,5%), Tavira (55,4%), São Braz de Alportel (60,7%), Albufeira (100,6%), Lagos (81,7%) e Portimão (72,1%). O eixo consolida-se com os concelhos com taxas de variação próximo dos 50% verificadas em Olhão, Loulé, Silves e Lagoa (45,7; 46; 48,8 e 40,7% respectivamente).

Como forma de confrontar a oferta com a procura potencial no mercado imobiliário residencial, cartografamos (**Figura 19**) a relação entre o número de alojamentos e o

⁹² A dinâmica forte na margem esquerda do Tejo (nos concelhos ribeirinhos do sector nascente do estuário), especialmente se atendermos ao seu reforço após 2001, não será alheio a entrada em funcionamento da Ponte Vasco da Gama em 1998.

número de famílias clássicas usando os dados de 2001 para os perímetros que definem os lugares estatísticos⁹³.

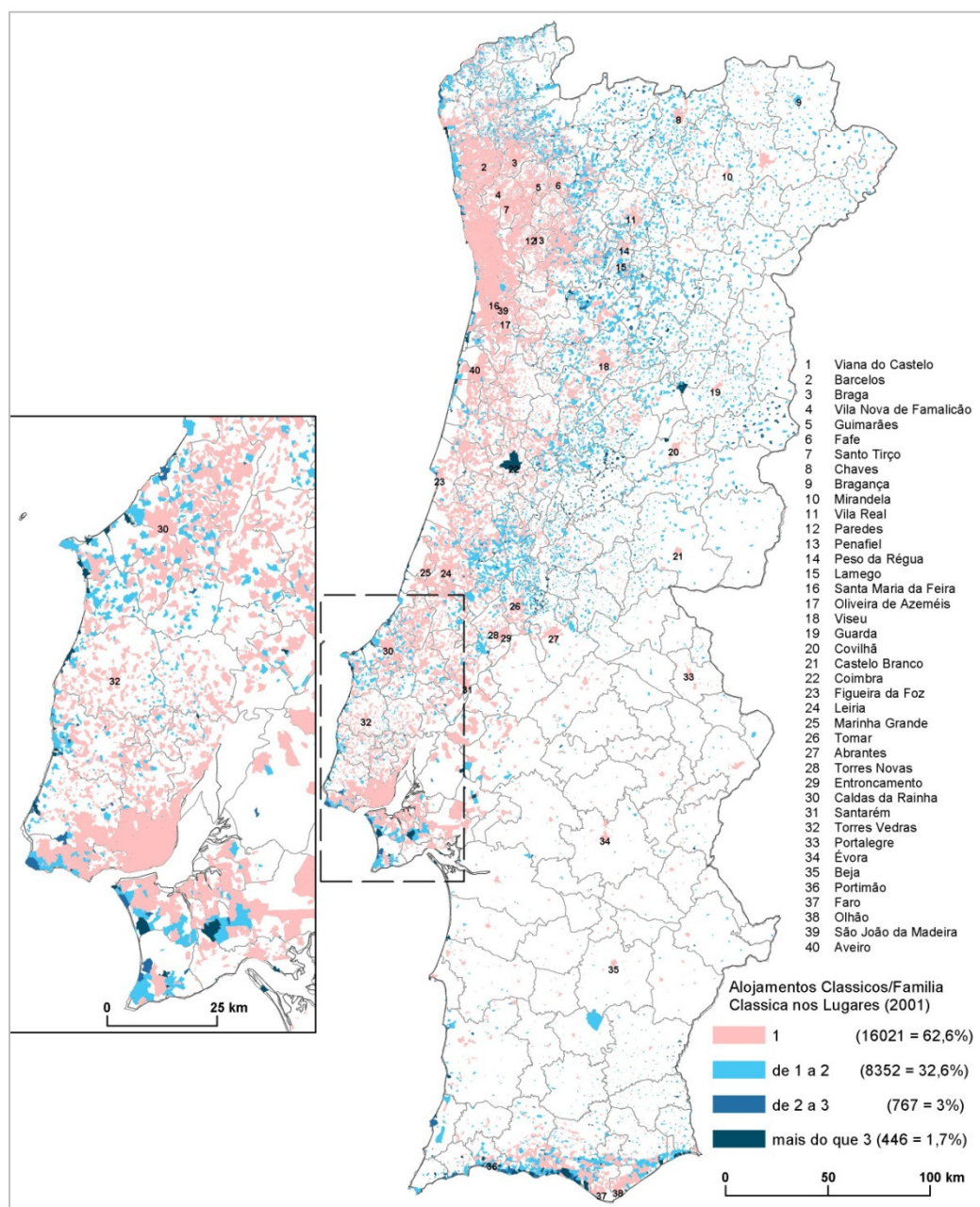


Figura 19 - Número de alojamentos clássicos por família em 2001 por lugares
Fonte: INE com tratamento nosso

Do exercício elaborado releva o facto de em 63% dos lugares existir uma família por alojamento ao passo que nos restantes 37%, o número de alojamentos supera o número de famílias residentes. Em 5% dos lugares o número de alojamentos é duas vezes superior ao número de famílias.

⁹³ Para se perceber o seu posicionamento nesta dinâmica assinalaram-se o conjunto das 40 cidades médias. Na 2ª parte usaremos como laboratório de análise a cidade que aqui recebe o número de erodem 30.

Confirma-se assim o diagnóstico já amplamente consolidado. Isto é: a função residencial, por via do alargamento das bacias de emprego, com a consequente diluição nos espaços rurais contribui para a dispersão do povoamento (COSTA, et al. 1995). O processo de disseminação da urbanização nos modos de vida, com uniformização dos consumos, com o aumento da mobilidade, sobre tudo assente no automóvel, leva a que os territórios envolventes às pequenas cidades acusem cada vez mais os efeitos da pressão construtiva.

O mapa confirma o carácter tripartido do processo de expansão urbana dividindo-se em três tipos:

- i) nos espaços onde a regressão demográfica acrescida da manutenção do ritmo de construção de alojamentos (especialmente direccionados a segunda residência) afecta grande parte dos lugares dos concelhos do interior;
- ii) numa vasta frente de lugares distanciados sensivelmente a 40/50km dos aglomerados mais consolidados do litoral, onde a procura de residência manifesta, por um lado, a referida abertura das bacias de pendulação casa/trabalho conjugadas com o retrocesso da competitividade das actividades agrícolas e com a consequente libertação de solo pronto a entrar no mercado imobiliário;
- iii) nas frentes de expansão dos aglomerados (cidades ou núcleos urbanos relevantes).

Ilustram esta realidade os exemplos de Lisboa/Oeste/Vale do Tejo/Península de Setúbal. É na envolvente da Grande Lisboa, nos lugares contíguos á linha de costa e nas áreas de expansão dos aglomerados, que se desenham as áreas onde o número de alojamentos é superior ao número de famílias. Estas serão as áreas onde o mercado, associado à transformação do solo (rural para urbano), é mais activo.

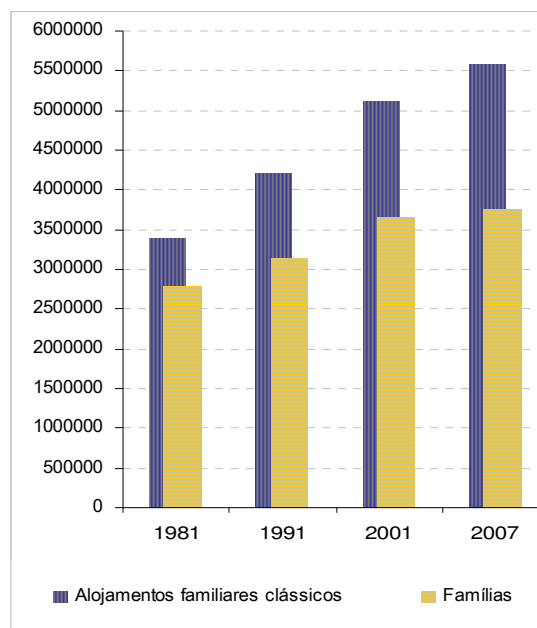
De seguida confronta-se a progressão das famílias existentes com o número de alojamentos, estendendo e actualizando, o intervalo de tempo de modo a perceber as dinâmicas instaladas (**Figura 20**). Deste exercício concluímos que a progressão de ambas as variáveis assume ritmos diferenciados. A tendência de afastamento entre ambas acentua-se desde 1981.

No início do período estudado, existiam em Portugal 3 382 884 alojamentos para 2 803 028 famílias (o numero de alojamentos supera em cerca de 17% o de famílias). Entre

1981 e 1991 o número de alojamentos sofre um incremento de 24,6% (totalizando 4 216 540) superando então cerca de ¼ o número de famílias (3 147 286).

Na década seguinte o crescimento do número de alojamentos teve uma variação de 21,1% passando a fasquia dos 5 milhões. Deste modo, o parque de alojamento passa a ser 28% (representando um diferencial absoluto de 1 455 684 alojamentos) superior ao contingente de famílias (3 659 757).

Figura 20 - Número de Alojamentos e número de famílias
(1981/2007)
Fonte: INE com tratamento próprio, 2009



Em 2007 existiam em Portugal 5 590 370 alojamentos para 3 750 696 famílias vincando-se a diferença a que temos vindo a aludir. Desta feita o número de alojamentos supera em 32,9% o número de famílias (1 838 674).

Esta diferença entre oferta e procura “potencial natural” é, certamente atenuada se contabilizar a habitação de utilização sazonal (segunda residência) fenómeno que conheceu um acréscimo de 150% entre 1991 e 2001. No entanto, se atendermos à situação verificada em 2001, e retirarmos ao excedente de alojamentos (1 455 684) aqueles que têm ocupação sazonal conclui-se que, neste ano, existiam cerca de 900 000 alojamentos desocupados (899 974).

Este afastamento entre a oferta de alojamentos e os expectáveis/possíveis compradores (as novas famílias) resume-se na taxa média de crescimento anual. O parque de alojamentos entre 1981 e 2001 cresceu em média 2,5%/ano ao passo que o aumento do número de famílias cresceu ao ritmo de 1,3%/ano.

Estimando, para o ano de 2007⁹⁴, a dimensão média das famílias em 2,7 indivíduos e cruzando este resultado com a população residente em Portugal (10 126 880), obtemos o valor do número de famílias (3 750 696). Confrontando o valor estimado do número de famílias com o número de alojamentos permite perceber que por cada duas famílias existe um alojamento suplementar que está desocupado. A manter-se o ritmo de crescimento das famílias verificado entre 1994 e 2007 (cerca de 43 881/ano) o excedente de alojamentos calculado para o ano de 2007 só atingiria em 2029 o ponto de equilíbrio com o número de famílias. Na condição hipotética de não se construir nenhum fogo até lá.

A **Figura 21** reproduz a tentativa de conjugar a dinâmica de construção residencial com a análise do superavit acumulado em cada concelho. Para tal cartografou-se a relação entre os alojamentos e as famílias verificado no ano de 1991. De seguida, recorrendo às estimativas da população residente e à evolução da dimensão média das famílias (verificada nos censos de 2001 para cada concelho no período intercensitário), com as quais estimamos o número de famílias nos 278 concelhos do Continente para os anos de 1995 e para os anos de 2007. De seguida calculou-se a variação entre os anos que definem os limites do intervalo de 12 anos⁹⁵.

Obtendo os dados de fogos construídos em habitações novas para os doze anos que medeiam 1995 e 2007 procedeu-se ao cálculo do total acumulado. Deste modo foi possível calcular o número de fogos construídos por cada novo núcleo familiar formado, em cada um dos concelhos entre 1995 e 2007 e confrontar esta dinâmica com o saldo do passado apurado para o ano de 1991.

⁹⁴ Estendendo o ritmo médio de progressão deste rácio verificado entre 1991 e 2001.

⁹⁵ A opção por não estabelecer o limite mínimo do intervalo no ano de 1992 (dando continuidade ao ano para o qual se cartografou o primeiro indicador) prende-se com o facto de não se dispor dos dados relativos ao número de fogos construídos para os anos 1992, 1993 e 1994.

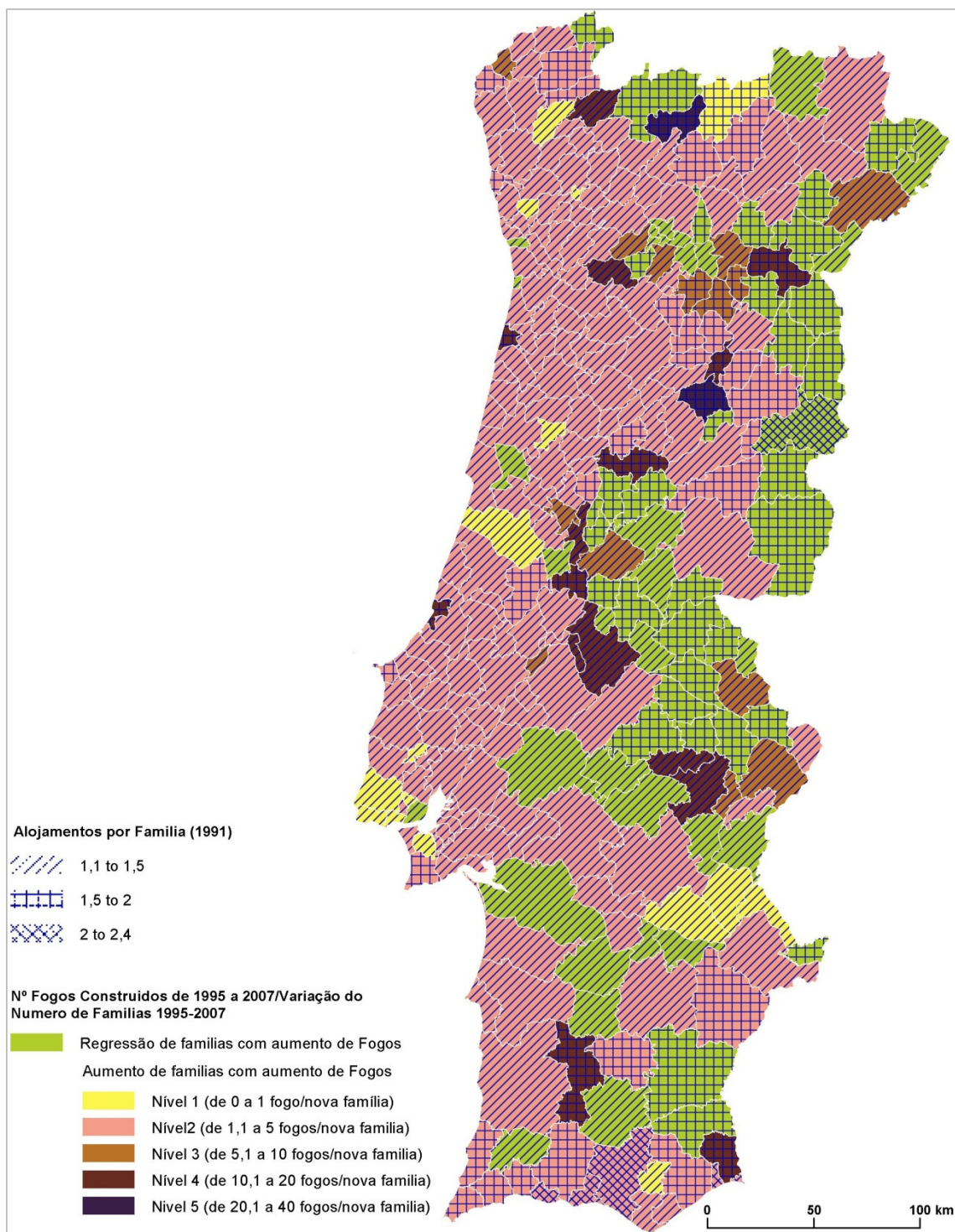
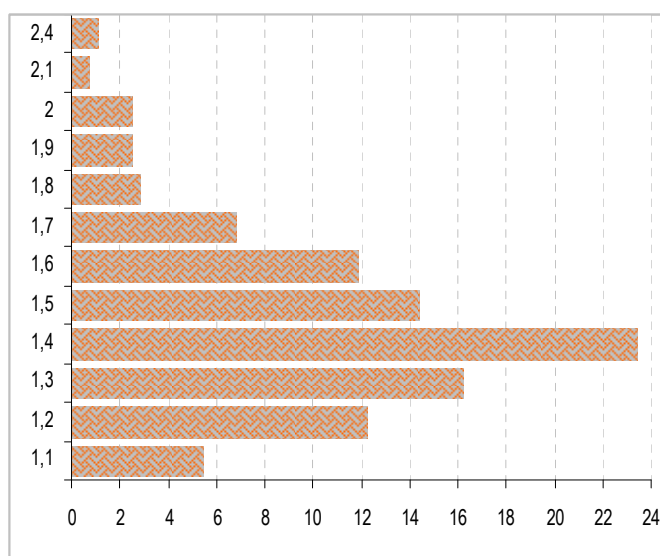


Figura 21 - Alojamentos por família (1991) e relação entre o total de fogos construídos pela estimativa do número de famílias constituídas entre 1995 e 2007
Fonte: INE com tratamento próprio

Analisando os resultados obtidos pode-se concluir que em 1991, 42,8% (119) dos concelhos tinha mais de 1,5 alojamentos por família residente. A distribuição pelas classes representadas resulta que entre 1 e 1,4 alojamentos por família era a realidade

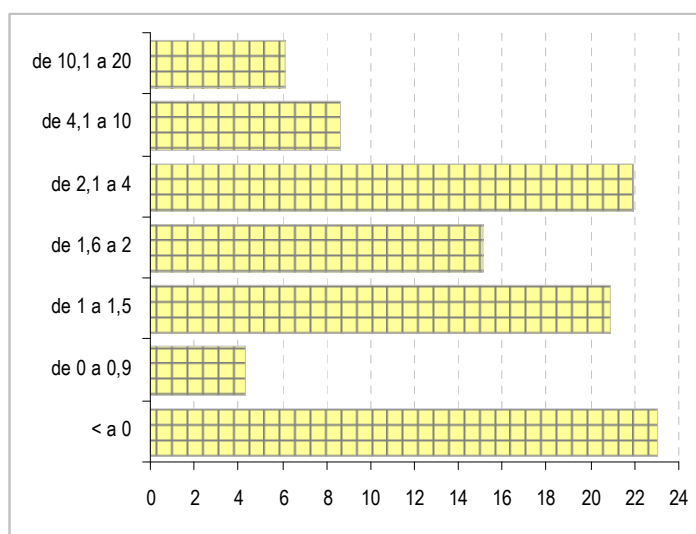
verificável em 57,2% (159) dos concelhos, 41% (114) tinha entre 1,5 e 2 alojamentos por família e 1,8% (5) tinha mais do que 2 alojamentos por família.

Figura 22 - Distribuição dos Concelhos do Continente (% do total) número de alojamento por família em 1991
Fonte: INE



Por seu turno entre 1995 e 2007 em 23% dos concelhos (64) a retracção do número de famílias teve lugar em paralelo com a manutenção do ritmo de construção de fogos. Como exemplos extremos desta realidade podemos referir Espinho (menos 200 famílias a par com mais 2 204 fogos), Alcácer do Sal (menos 75 famílias e mais 1 073 fogos construídos), Montemor-o-Velho (menos 194 famílias e mais 2 092 fogos), Montalegre (menos 51 famílias e mais 823 fogos construídos) ou ainda, Peso da Régua (menos 45 famílias e mais 1 348 fogos construídos), Santa Marta de Penaguião (menos 16 famílias e mais 542 fogos) de entre outros.

Figura 23 - Distribuição dos concelhos do continente (%) tendo em conta o produto da divisão do número de fogos em habitações novas construídos e a estimativa do número de famílias constituídas nos concelhos durante o mesmo período
Fonte: INE com tratamento próprio



Esta realidade cola-se aos concelhos onde o processo de despovoamento se tem intensificado quer no interior que nas áreas centrais das Áreas Metropolitanas (muito por via da especulação imobiliária indutora da expulsão/repulsão de fixação de novos agregados familiares).

Por um lado surgem as áreas de expansão turístico-residências nos concelhos onde os alojamentos turísticos formatados em *resortes* se interpõem com regras de licenciamento ao abrigo de regimes de excepção. Para além destas duas situações está aqui reflectida a tendência de despovoamento de boa parte do interior, embora a dinâmica construtiva se mantenha activa. Certamente procurando os segmentos de mercado das segundas residências em “espaço rural” explorando as relações afectivas dos residentes que (e)migraram para concelhos do litoral ou para o estrangeiro.

No meridiano oposto, em 202 dos 278 concelhos apesar de registarem saldos positivos no número de famílias esse saldo foi superado pelos alojamentos construídos.

Em 20,9% dos concelhos (58) construíram-se entre 1,1 e 1,5 fogos por cada família. Em 22% dos concelhos construíram-se entre 2 e 4 fogos por cada família (**Figura 23**).

3.3 - A dinâmica do sector da construção civil como propulsor da oferta no mercado imobiliário em Portugal

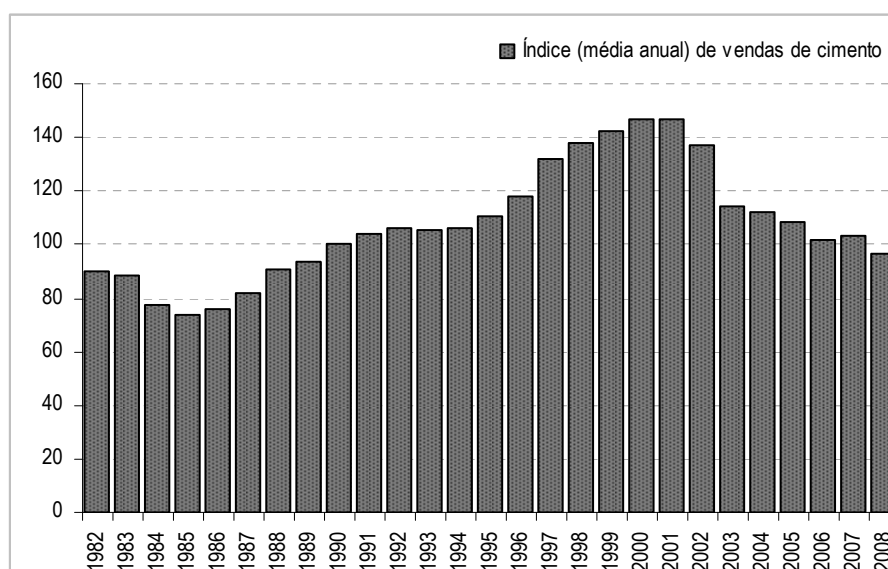
Para se enquadrar a produção de espaço urbano construído, especificamente no que ao segmento da habitação diz respeito, afigurasse-nos de grande importância, a reflexão de SANTOS (1984). Segundo ele, existe um paralelismo entre a lógica de produção agrícola e a lógica de produção do sector da construção civil. Atentamos ao seu enfoque: “tal como o caso da produção agrícola estudada por Marx e os economistas clássicos, também o mercado da habitação tende a estar acima do preço social de produção, (...) o que significa a existência de semelhanças entre a agricultura e a construção civil, duas actividades produtivas fortemente dependentes da propriedade fundiária”. Para além do mais, em ambas é frequente verificar-se um atraso tecnológico “ou seja a baixa composição orgânica do capital, a sobreexploração dos trabalhadores e, nos países desenvolvidos, o recurso ao trabalho imigrado, relativamente desvalorizado”. Com este ponto de partida far-se-á de seguida uma leitura ao sector da construção tomando-o como um dos eixos das forças que concorrem para a agilizar o processo de urbanização.

A importância económica do sector da construção, acompanha o ritmo de urbanização do país nas últimas décadas. No entanto, o escrutínio dessa relação afigura-se de difícil execução, uma vez que se trata de um sector onde prevalecem informalidades de várias ordens que retiram parte da real dimensão dos indicadores.

Para além do mais, o sector da construção arrasta muitas outras actividades tão diversas como serviços de organização, arquitectura e concepção e projectos, até ao fabrico de mobiliário, madeiras, ferragens, materiais eléctricos, materiais de barro e cerâmica, brita, aço, etc.

Do conjunto de subsectores que estão relacionados com a construção (a montante e a jusante) destacamos aqui a produção de cimento. Este material é o elemento central na indústria da construção⁹⁶, pelo que a evolução da sua produção fornece uma aproximação à evolução do sector e, por analogia ao volume potencial de espaço construído.

Figura 24 - Vendas de Cimento entre 1982 e 2008 (1990=100)
Fonte: Banco de Portugal



Fazendo uso do registo do Banco de Portugal respeitante às vendas de cimento realizadas no país desde 1982 confirma-se a dinâmica crescente do sector em análise.

A **Figura 24** representa o cálculo do índice tendo por referência o ano de 1990. A primeira conclusão dele resultante é que o consumo desta matéria-prima conheceu um crescimento exponencial desde 1990 até 2001 (em 2001 as vendas eram 47% superiores

⁹⁶ Importa ressaltar o facto de não se poder discernir as quantidades que são aplicadas em edifícios residenciais das destinadas a outros fins. De todo o modo, a informação contida nesta variável serve o propósito de estabelecer uma primeira aproximação à dinâmica do sector.

a 1990). No entanto, o ritmo da transacção de cimento manifestou um incremento gradual desde 1985, assinalando um aumento de 25% nos cinco anos posteriores.

A expressão do aumento do consumo de cimento é ainda mais visível, se se tiver em linha de conta que, segundo um estudo do IAPMEI (IAPMEI, 2007), o consumo de cimento *per capita* passou de 360kg em 1975, para 1 101kg em 2001. Ou seja, mais do que triplicou o consumo *per capita* de cimento durante os vinte e seis anos considerados.

Tomando como referência este indicador indirecto, observamos a seguir alguns dados indicativos da representatividade deste sector na estrutura económica do país, de modo a perscrutar a capacidade dos agentes deste sector nos processos de transformação do solo. Isto é: **será o peso da construção civil na economia, um determinante passível de manter inalterável o ritmo crescente da produção de espaço construído⁹⁷?**

3.3.1 – Aspectos definidores do desempenho do sector da construção civil na composição da base económica em Portugal

Tradicionalmente o sector da construção, em Portugal, à semelhança de grande parte dos sectores económicos, assenta numa estrutura empresarial onde predominam as pequenas empresas (um estaleiro por cada obra). Muitas vezes trata-se de empresas não especializadas, entrando na cadeia produtiva pela via de sub-empregadas. Paralelamente a este contexto geral, existe um conjunto de outras empresas de maior dimensão (1%), detendo cerca de 40% do mercado e 20% da mão-de-obra (BAGANHA et al, 2001).

Em 2005, de acordo com os dados do INE, existiam cerca de 355 679 pessoas ao serviço nas sociedades da construção, representando 13% do emprego nas sociedades em Portugal. No ano de 2006, este sector era composto por 177 561 sociedades, assumindo um peso relativo de 16,4% do total das empresas existentes no país.

A **Tabela 8** em conjugação com as **Figuras 25 e 26**, apresentam elementos contributivos para radiografar a importância do sector nos anos de 2005 (no caso da importância no emprego), e 2006 (no caso da representatividade na estrutura económica).

⁹⁷ A quantificação dos ritmos de progressão do espaço urbanizado será feita em capítulos seguintes.

Tabela 8 – Peso do sector da construção na estrutura empresarial (2006) e no emprego (2005) nos concelhos do Continente
Fonte: INE

Classes	Representatividade do pessoal ao serviço nas sociedades da construção face ao total (2005)		Representatividade das sociedades do sector da construção face ao total de sociedades (2006)	
	n.º concelhos	%	n.º concelhos	%
0 a 5 %	13	4,7	0	0,0
5 a 10 %	41	14,7	24	8,6
10 a 15 %	63	22,7	95	34,2
15 a 20 %	59	21,2	76	27,3
20 a 25 %	46	16,5	59	21,2
25 a 30 %	26	9,4	18	6,5
30 a 35 %	15	5,4	5	1,8
> 35 %	15	5,4	1	0,4
Total	278	100,0	278	100,0

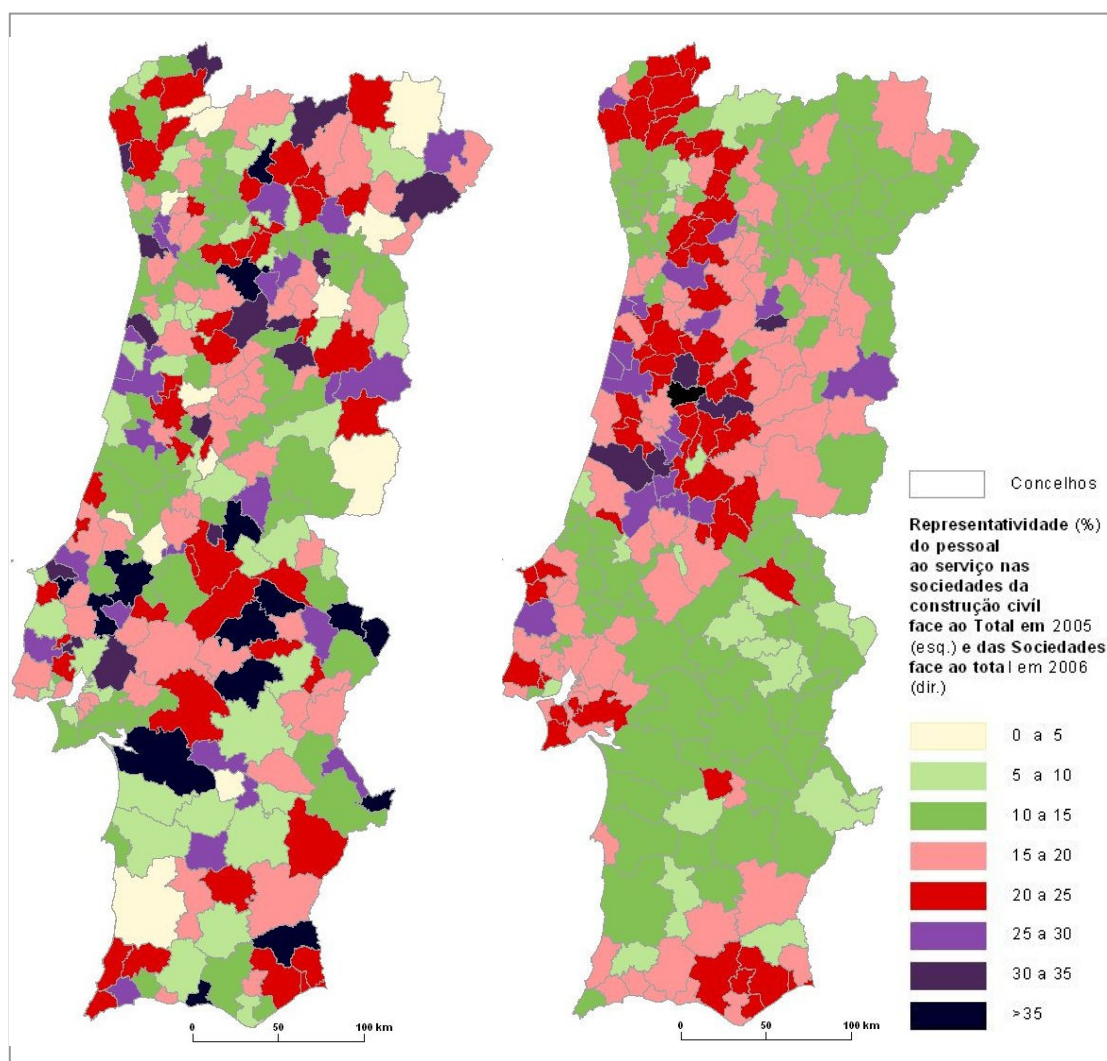


Figura 25 - Representatividade do pessoal ao serviço nas sociedades do sector da construção civil face ao total por concelho (2005)

Figura 26 - Representatividade das sociedades do sector da construção civil face ao total de sociedades por concelho (2006)

Fonte: INE com tratamento próprio, 2009

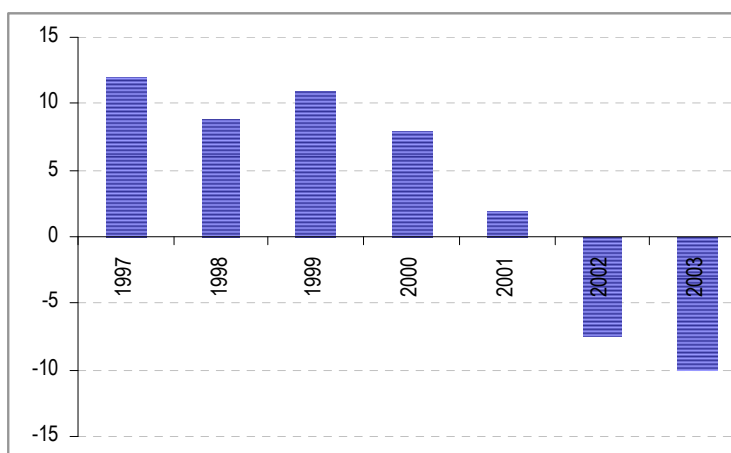
No que ao emprego diz respeito, damos conta de que apenas 19,4% dos concelhos (54) tinham menos de 10% do pessoal ao serviço em sociedades do sector da construção. Em 168 concelhos (60,4%) este sector, por si só, apresenta um peso de entre 10 e 25% nos efectivos das sociedades sedeadas. A representatividade é ainda mais marcada em 56 concelhos (20,1%) onde este sector representa mais de ¼ do emprego gerado. São exemplos desta realidade os casos do Bombarral (41,1%), Albufeira (37,3%), Alcácer do Sal (35,7%), Vila Nova de Gaia (34,3%) ou Aveiro (33,8%).

A realidade apresentada, fornecendo uma leitura do peso que a construção assume no emprego dos diferentes concelhos, reproduz-se na força que este sector apresenta na composição da estrutura económica perscrutada na esta escala.

Em apenas 24 dos 278 concelhos do Continente, as empresas deste sector representam menos de 10% do total das sociedades sedeadas. Relewa o facto de em 230 concelhos (82,7%) este sector assumir um peso entre 10 e 25% do total das sociedades, nos restantes 24 concelhos a construção civil congrega mais de 25%.

A indústria da construção em Portugal, como indiciam os indicadores anteriormente apresentados, tem elevada importância no conjunto da economia. A taxa de crescimento do Valor Acrescentado Bruto (VAB) da construção, no período 1994-1999 reforça esta observação.

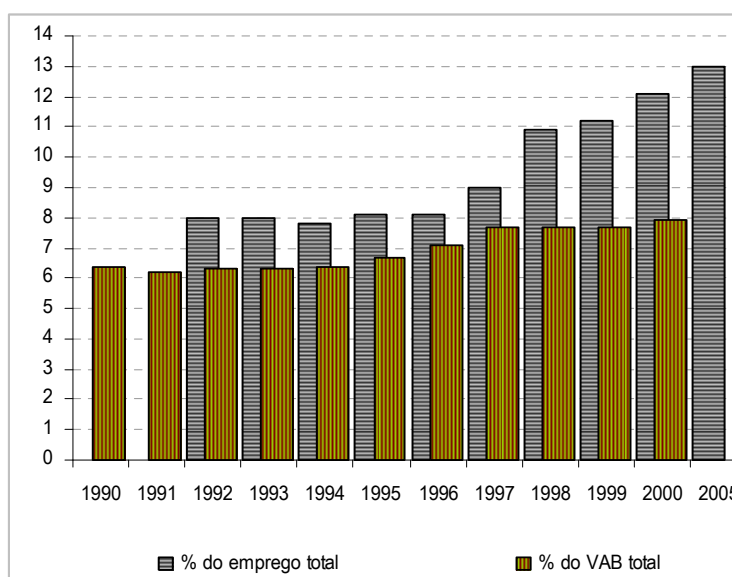
Figura 27 - Comparação da variação do VAB na construção com o valor para o total no país
Fonte: INE, Anuário Estatístico (vários anos)



O VAB da construção manifestou um comportamento evolutivo mais favorável que o total nacional (**Figura 28**), destacando-se o sucedido no ano de 1997, onde a diferença foi bastante acentuada (VAB da construção aumenta 16%, enquanto o VAB total aumenta 7,6%).

Figura 28 - Representação (%) do VAB e do emprego do sector da construção entre 1990 e 2000 face ao total do país

Fonte: Anuário Estatístico; Inquérito ao Emprego com tratamento próprio



Reportando indicações debitadas por dados mais recentes, verificamos que o peso deste sector no emprego passou de 8% em 1992 para 13% em 2005. A representação no VAB nacional também tem sido crescente, embora tenha estabilizado a partir de 1997 em torno dos 7,5%⁹⁸.

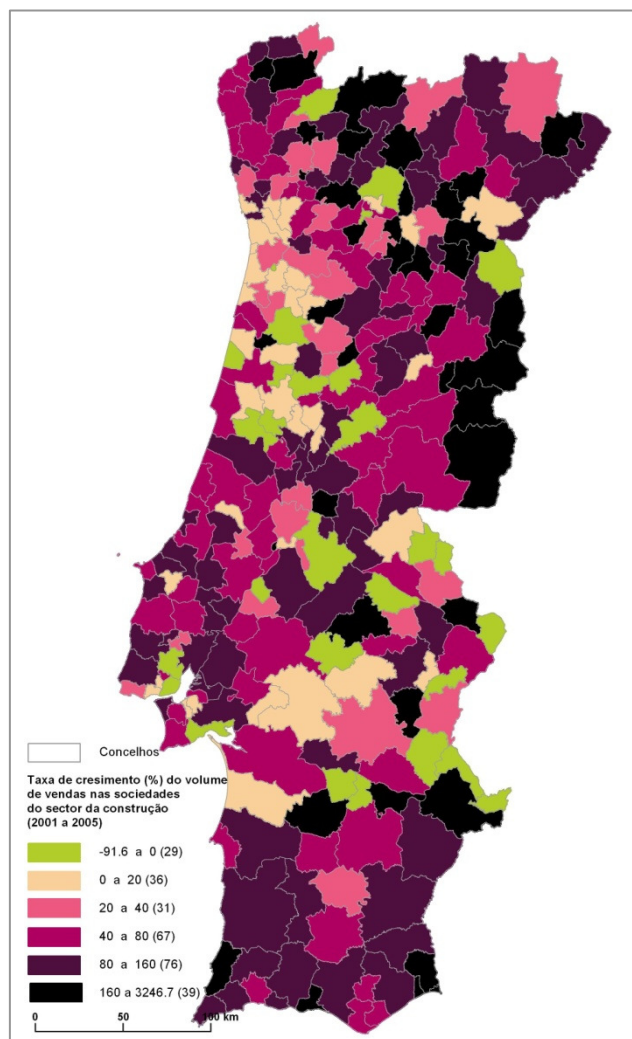
O mapa seguinte (**Figura 29**) apresenta a variação no volume de vendas do sector da construção nos concelhos do Continente. Embora se trate de um intervalo temporal relativamente restrito, este exercício reforça a importância que este sector denota na estrutura produtiva dos concelhos.

Com a agregação dos valores por escalões, conclui-se que apenas em 10,4% dos concelhos se registaram variações negativas no volume de negócios deste sector. Em 67 dos 278 concelhos (24,1% do total) o volume de vendas aumentou até 40% nos quatro anos considerados. Deste conjunto, trinta e seis concelhos obtiveram incrementos na ordem dos 20% e, trinta e um entre 20 e 40%.

Nos restantes 182 concelhos, o crescimento do volume de vendas da construção civil foi superior a 40%. Neste grupo, 67 obtiveram taxas de crescimento entre 40 e 80% e 115 registaram incrementos neste indicador superiores a 80%. A título de exemplo veja-se o sucedido em vários concelhos no espaço de influência da Área Metropolitana de Lisboa. Na área de influência imediata (Sintra/ Mafra/Sobral de Montagraço), ou na área de influência alargada (coroa estabelecida entre Palmela/Alcochete/Benavente/Vila Franca de Xira/ Azambuja/Rio Maior/Lourinhã/Óbidos/Caldas da Rainha).

⁹⁸ O VAB tinha a seguinte distribuição em 2006: serviços – 71,2%; Indústria, construção Energia e água – 25,3% e; Agricultura, silvicultura e pesca – 3,5%.

Figura 29 - Taxa de crescimento do volume de vendas do sector da construção (2001-05)
Fonte: INE

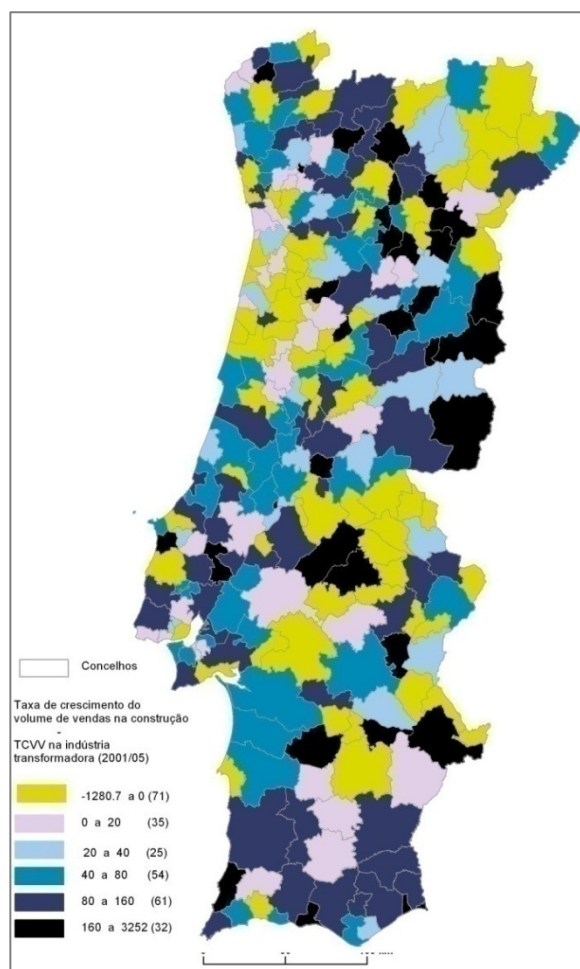


Uma última nota, para o facto de se verificarem as maiores variações nos concelhos do interior, sublinhando a importância relativa que este sector apresenta em concelhos com estruturas sectoriais pouco desenvolvidas. Em contextos desta natureza afirmam-se os sectores (onde se posiciona a construção) onde as barreiras à entrada são quase inexistentes, a necessidade de formação é bastante incipiente, a par com a grande capacidade de se proceder ao ajustamento das estruturas produtivas às condições do mercado.

A construção afirma-se como sector de recurso quando a restante estrutura económica não consegue afirmar-se na criação de emprego e geração de produto. Veja-se os casos dos concelhos em torno do Vale do Douro e Trás-os-Montes, ou numa realidade socioeconómica distinta os concelhos do Oeste, do Litoral Alentejano e do Algarve. Numa estrutura económica municipal, na maioria dos casos dominada por sectores

produtivos pouco desenvolvidos, a construção civil afirma-se como único sector dinâmico, impondo-se face à falta de alternativas. Veja-se a comparação entre a taxa de crescimento do sector da construção no volume de vendas entre 2001 e 2005 com o sucedido na indústria transformadora cartografado na **Figura 30** tendo por referência, mais uma vez, para a escala municipal.

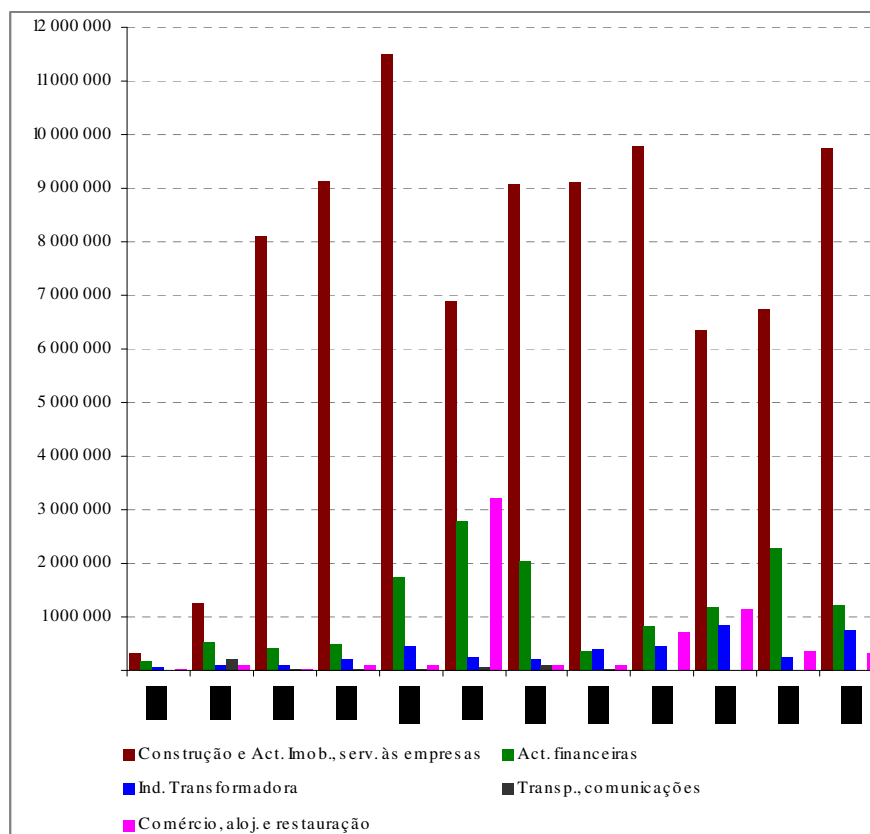
Figura 30 - Taxa de crescimento do volume de vendas do sector da construção comparado com a taxa de crescimento na indústria transformadora entre 2001 e 2005
Fonte: INE com tratamento próprio



Apenas ¼ dos concelhos tiveram taxas de crescimento do volume de vendas maiores na indústria transformadora do que na construção. Nos restantes concelhos (207 representando 74,5% do total) o crescimento do volume de vendas da construção superou o da indústria transformadora. Neste quadro em 21,6% dos concelhos (60) o crescimento do volume de vendas da construção foi até 40% superior à da indústria transformadora. Em 54 concelhos a diferença posiciona-se entre os 40 e 80%. Nos restantes 93 concelhos (33,4%) o ritmo de crescimento da construção supera a indústria transformadora em mais de 80%.

Um outro tipo de indiciação que reforça a importância deste sector e da forma como este atrai, cria e reproduz o capital investido, pode ser obtido se se analisarem os dados do investimento estrangeiro em Portugal (*Figura 31*).

Figura 31 -
Investimento directo
estrangeiro em Portugal,
por sectores de
actividade (milhares de
euros)
Fonte: Banco de
Portugal
disponibilizados pelo
Gabinete de Estratégia e
estudos, Ministério da
Economia e Inovação,
acedido em
<http://www.gee.min-economia.pt/>, em
18/02/2009, (Ministério
da Economia, 2009)
tratamento próprio



Analisando os valores do investimento estrangeiro em Portugal, por sectores de actividade, separamos para além da construção civil, mais quatro sectores de forma a comparar a afluência de capitais estrangeiros a este sector face aos restantes⁹⁹.

A atestar esta interligação, veja-se a proliferação das empresas de promoção imobiliária existentes em Portugal (ver lista *Anexo 3*) e a forma com estas se integram verticalmente nos grupos económicos mais relevantes da economia portuguesa¹⁰⁰, bem assim, como no grupo de promotores elencados se afirmam as empresas com origem estrangeira.

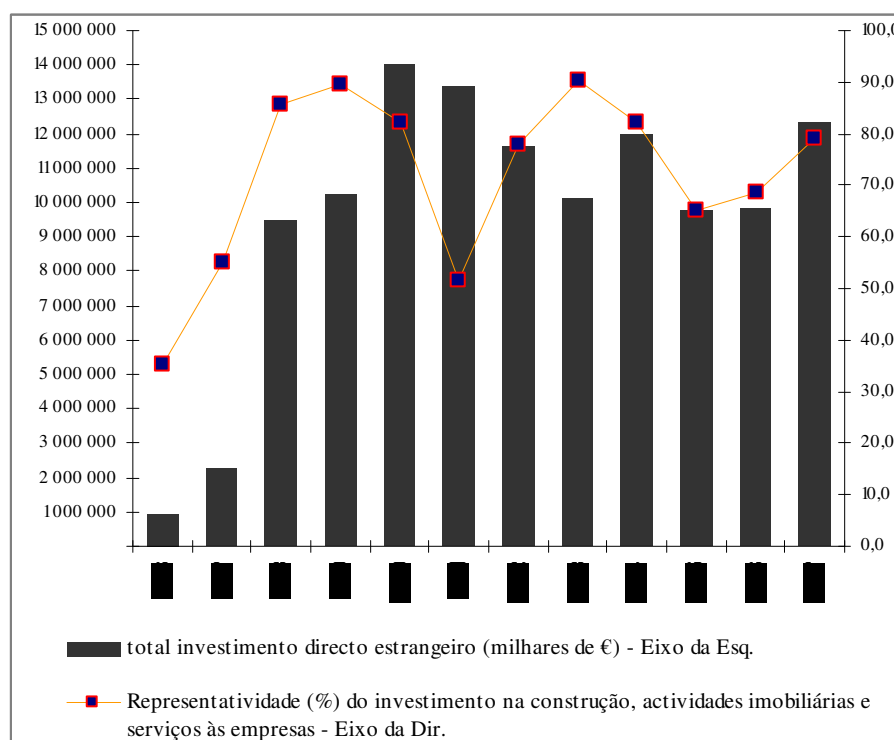
⁹⁹ Procedeu-se ainda à junção dos valores da construção com os das actividades imobiliárias e serviços às empresas. Esta opção, apesar de retirar leitura à incidência específica do sector da construção (porque traz agregados os valores respeitantes aos investimentos direccionados para actividades de apoio às empresas), tem a vantagem de revelar o comportamento do sector aqui analisado com as actividades imobiliárias que não podem ser desligadas da realidade envolvida na lógica de produção da construção.

¹⁰⁰ Estão representadas na Lista disponibilizado pela API, promotores relacionados com gestão de fundos imobiliários, grupos empresariais do ramo dos seguros e da banca, mas também as grandes empresas de construção civil, nomeadamente, Mota Engil, S.A., Soares da Costa S.A., Somague e Teixeira Duarte. Estas e outras empresas operam em outros sectores e têm um ramo de actividade na promoção imobiliária.

Retomando a análise ao fluxo de investimento estrangeiro na construção e nas actividades imobiliárias resulta clara uma sobre-representação destes sectores face aos restantes quatro seleccionados.

Figura 32 - Evolução do peso relativo (%) do conjunto dos sectores Construção, Actividades Imobiliárias e Serviços às Empresas no total do investimento directo estrangeiro (1996/07)

Fonte: Banco de Portugal disponibilizados pelo Gabinete de Estratégia e estudos, Ministério da Economia e Inovação, acedido em <http://www.gee.min-economia.pt/>, em 18/02/2009, com tratamento próprio



Confrontando o investimento nestes dois sectores com o que se verificou na indústria transformadora a diferenciação é exemplificada pelo aumento de 338 157 milhões de euros investidos em 1996 para 11 488 443 milhões no ano 2000. Para os mesmos anos o investimento foi de 78 547 e 462 934 respectivamente no caso da indústria transformadora. Quer isto dizer que o investimento na construção e nas actividades imobiliárias superou 42 vezes a entrada de capital para a indústria transformadora em 1996. Quatro anos depois a diferença ascendia a mais de 250 vezes o capital investido nos primeiros face ao segundo. Esta diferenciação mantém-se nos anos ulteriores mantendo-se em termos comparativos a ser residual o investimento directo nos restantes três sectores representados em contraponto à construção e actividades imobiliárias.

Como forma de clarificar a sobre-representação destes sectores na estrutura do investimento directo em Portugal, colocou-se na **Figura 32** a importância relativa do investimento directo estrangeiro na construção/actividades imobiliárias/apoio às

empresas face ao volume total do investimento estrangeiro. No intervalo de tempo em apreço a importância destes sectores, em termos médios, oscilou entre os 70 e os 80% do investimento estrangeiro directo feito em Portugal.

Os indicadores descritos mostram o peso da construção na base económica nacional/municipal. De seguida procuramos clarificar a proximidade do mercado imobiliário com o sector financeiro (actividade dos bancos)

3.4 – Incidências da relação do mercado imobiliário com o sector bancário/financeiro em Portugal

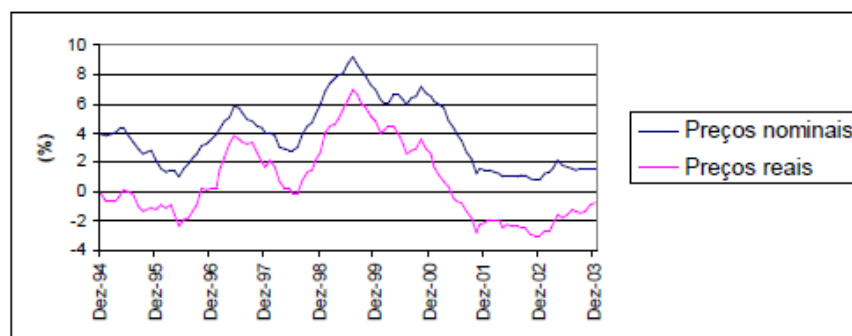
A análise realizada neste ponto têm por objectivo abordar o sector financeiro enquanto agente “coordenador” (porque suporta todos os outros) da cadeia de produção imobiliária. Procurar-se-á reunir informação passível de sustentar respostas às seguintes questões: **como tem evoluído a actividade financeira em torno do mercado imobiliário residencial; e, de que modo essa progressão transmite pressão sobre o espaço urbanizado?**

O preço da habitação ganha importância central no funcionamento de todos os meridianos do mercado imobiliário residencial na medida em que a garantia (no caso do crédito à habitação) é, em geral, a própria casa cuja aquisição foi financiada pelo banco. Ou seja, uma queda acentuada no preço da habitação significaria que as garantias em posse dos bancos, no caso de incumprimento no pagamento do crédito, passariam a valer muito menos¹⁰¹. As consequências sobre os resultados dos bancos, nomeadamente sobre a sua capacidade de aumentar os capitais próprios conduziram a novas restrições na concessão de crédito” (FIGUEREDO, 2004).

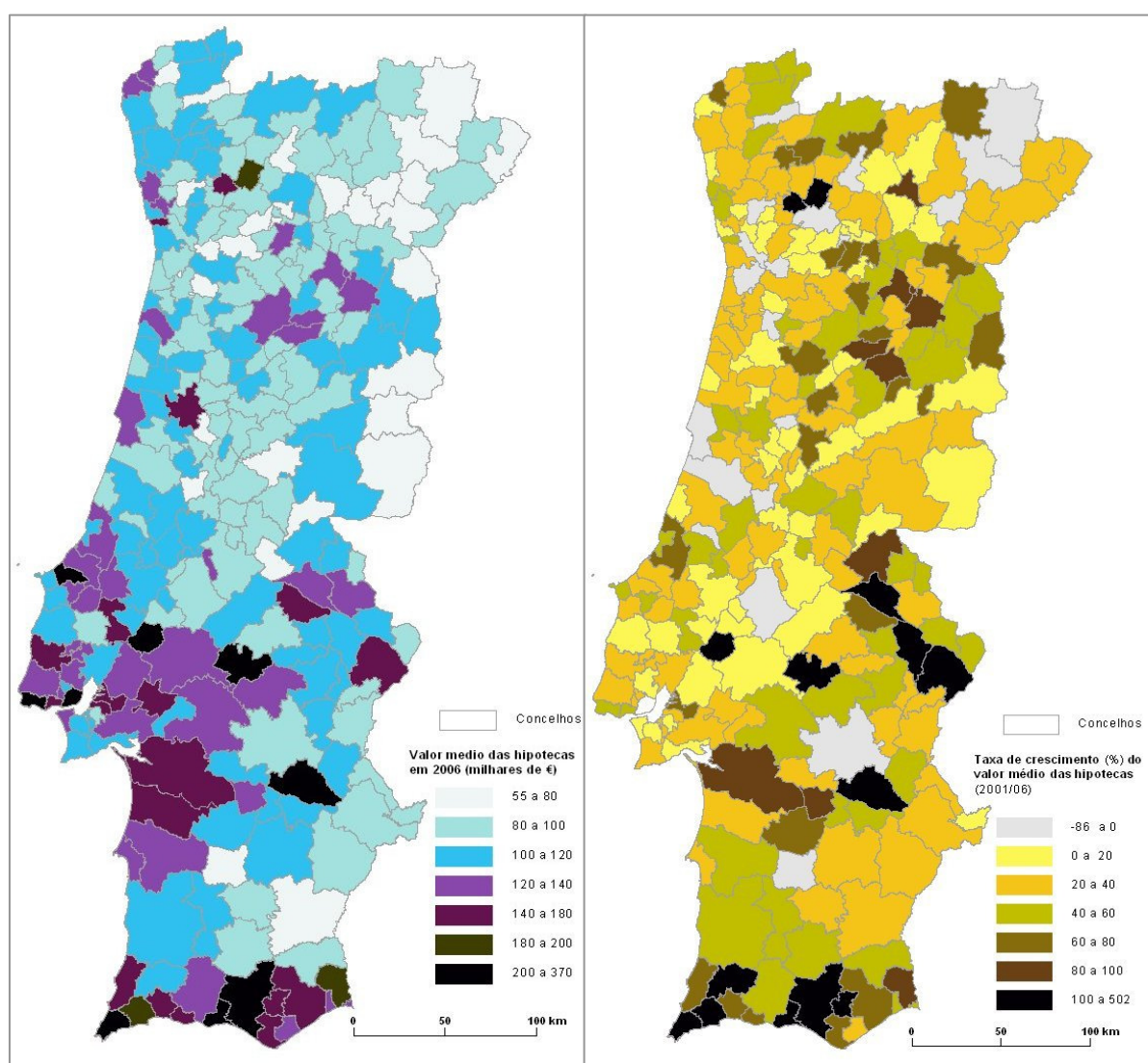
Deste modo, o crescimento do mercado imobiliário tem como motor a evolução gradual dos preços. Em Portugal esta prerrogativa tem sido cumprida. Para atestar esta afirmação, está o facto de entre 1995 e 2001 os preços da habitação ter registado aumentos na ordem dos 1,64%/ano (*Figura 33*).

¹⁰¹ Caso o banco, na sequência de situações de incumprimento, procurasse vender a casa que serviu de colateral, obteria um valor muito inferior ao crédito não pago.

Figura 33 - Evolução do preço da habitação (taxa de variação homóloga)
Fonte: Newsletter Confidencial imobiliária e Banco de Portugal, extraídos de DPP, 2004



A progressão dos preços repercute-se nos valores médios das hipotecas uma vez que as transacções são por norma financiadas, com o aumento dos preços dos imóveis sobem os montantes envolvidos nos empréstimos.



No mapa da esquerda (**Figura 34**) cartografamos o valor médio das hipotecas no ano de 2006. A diferenciação deste indicador pelos concelhos reproduz as áreas de maior actividade do sistema financeiro no mercado imobiliário.

No mapa da direita (**Figura 35**), cartografamos as taxas de crescimento verificadas nos cinco anos (2001/06) para os quais nos foi possível recolher informação.

Tabela 9 - Distribuição dos concelhos pelas diferentes classes quanto ao valor médio das hipotecas em 2006 e quanto à taxa de crescimento do valor médio das hipotecas entre 2001 e 2006
Fonte: INE com tratamento próprio

Valor médio das hipotecas			Taxa de crescimento do valor médio das hipotecas		
Classes (milhares de €)	Total de concelhos	Peso relativo (%)	Classes (%)	Total de concelhos	Peso relativo (%)
55 a 80	30	10,8	< a 0	21	7,6
80 a 100	94	33,8	0 a 20	53	19,1
100 a 120	87	31,3	20 a 40	103	37,1
120 a 140	37	13,3	40 a 60	52	18,7
140 a 180	18	6,5	60 a 80	26	9,4
180 a 200	3	1,1	80 a 100	9	3,2
200 a 370	9	3,2	> a 100	14	5,0
Total	278	100,0	Total	278	100,0

A **Tabela 9** agrupa os concelhos por classes e regista as ocorrências em cada uma delas bem assim, a sua representação relativa. Com esta representação verificamos que em 33,8% dos concelhos (94) o valor médio das hipotecas foi, em 2006, na ordem dos oitenta a cem mil euros. Se agregarmos esta classe à seguinte constata-se que em 181 concelhos (65,1%) o valor médio das hipotecas oscila entre oitenta e cento e vinte mil euros. Nas classes de valores entre cento e vinte e cento e quarenta mil euros posicionam-se 37 concelhos (13,3%). Estes concelhos posicionam-se, na sua maioria na Lezíria, Oeste, Grande Lisboa, península de Setúbal, Alentejo Litoral e Algarve. A norte da bacia do Tejo são menos os concelhos cujo valor médio das hipotecas assume esta expressão. São excepções os casos da Figueira da Foz, Aveiro, Viseu ou Vila do Conde e Maia. Nas classes superiores a cento e quarenta mil euros posicionam-se um conjunto de 30 concelhos. Também neste caso a sua grande maioria tem lugar a sul do alinhamento definido entre o Alto Alentejo e o Oeste¹⁰² (inclusive). Na metade norte do país, apenas os casos de Coimbra, Porto, Felgueiras e Mondim de Basto¹⁰³.

¹⁰² No Oeste: Óbidos (relacionado com as transacções feitas nos resorts); na Grande Lisboa: Mafra, Cascais, Oeiras e Lisboa; na lezíria: Salvaterra de Magos e Azambuja; na Península de Setúbal: Alcochete, Montijo e Montemor – o-Novo; no Alto Alentejo: Mora, Alter do Chão e Elvas; no Alentejo Central: Portel; no Alentejo Litoral: Alcácer do Sal e Gandula; no Algarve: Aljezur, Vila do Bispo, Lagos, Portimão, Lagoa, Albufeira, Loulé, Faro, Olhão, São Brás de Alportel e Castro Marim.

¹⁰³ Os dois últimos casos por certo que se relacionam com transacções de quintas de produção de vinho verde que abundam nesta região.

Diferenciam-se três tipos de realidades que suportam as médias mais altas dos valores das hipotecas. Por um lado as localizações centrais nas Áreas metropolitanas e nas cidades relevantes, por outro as áreas com forte pressão turística onde as tipologias presentes no mercado (por norma de segunda residência) fazem subir as médias e, por último, as grandes propriedades que se transaccionam em alguns concelhos do interior e que envolvendo valores elevados. São estas as grandes linhas de actuação do mercado imobiliário.

Quanto à taxa de crescimento do valor médio das hipotecas a distribuição é bastante mais uniforme. Regista-se o facto de apenas em 7,6% dos concelhos (21) o valor médio das hipotecas regrediu em 2006 face ao valor de 2001. Note-se que em 36% dos concelhos (mesmo tendo em conta o curto intervalo de tempo considerado) registaram taxas de crescimento nos valores médio das hipotecas superiores a 40%. Deste conjunto 17,6 (49) manifestaram taxas de crescimento superiores a 80%. Nesta situação aparecem por exemplo os concelhos do Algarve.

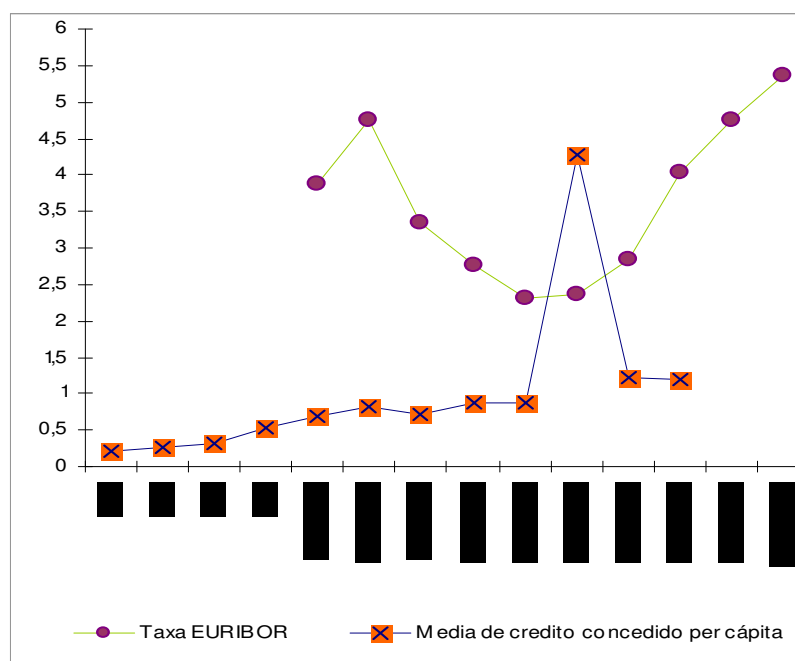
Merece ainda referência a situação verificada na AML, onde o concelho de Lisboa registou uma inversão no valor médio das hipotecas, ao passo que concelhos das coroas exteriores Oeiras-Cascais-Sintra-Mafra-Sobral de Montração-Arruda dos Vinhos-Vila Franca de Xira ou, na margem esquerda do Tejo, Alcochete-Montijo-Sesimbra, registaram crescimentos entre 20 e 60% nos valores médios das hipotecas.

É o mecanismo de reprodução de capital investido que alimenta os agentes financiadores do mercado, agilizando toda a cadeia produtiva a montante e a jusante. Interligam-se as tensões provenientes do lado dos produtores (construção civil) com as que debitam do lado dos consumidores (famílias), mas também, dos demais intermediários.

A desenvoltura do sistema bancário, no financiamento das operações em torno do mercado imobiliário, reflecte-se na evolução da concessão de crédito.

O ritmo de disponibilização de financiamento será analisado na sua relação com as oscilações das taxas de juro cobradas de modo a indagar acerca da capacidade do sistema bancário mobilizar a participação dos restantes agentes no mercado.

Figura 36 - Variação da taxa EURIBOR (1999 a 2008) a 1 ano e a média de crédito concedido per capita entre 1995 a 2006 (milhares de €)
Fonte: Banco de Portugal



A relação entre as flutuações na taxa de juro¹⁰⁴, com a capacidade de mobilizar a procura no mercado residencial pode ser observada no âmbito dos dados coligidos se atentarmos ao sucedido entre o ano 2000 e 2004 (**Figura 36**). O indicador que reproduz o montante de financiamento à habitação *per capita* mostra que se passou de 830 € para 4.286€ respectivamente. No mesmo período de tempo, a taxa de juro cobrada pelos bancos desceu 2,3 pontos percentuais, passando de 4,7 para 2,4%. No entanto, este indicador reflecte-se no nível de participação dos particulares no mercado.

A sequência de 15 anos a que se reporta a **Figura 36** qualifica a informação apresentada, na medida em que o crédito *per capita* aumenta desde 1999 até 2008. Esta situação foi acompanhada de um aumento gradual de contratos de compra e venda de prédios num contexto em que o crescimento das taxas de juro, acompanham ambas as linhas de progressão.

Em 1999 inicia-se uma retracção no número de contratos de compra e venda até 2004 (**Figura 37**). Esta inflexão provoca uma resposta por parte do sector bancário e, no ano seguinte, inicia-se uma descida gradual das taxas de juro cobradas. Situação que se manteve até 2003/04 quando volta a verificar-se uma ligeira recuperação no número de contratos e, simultaneamente se inicia um aumento nas taxas de juros cobradas. De

¹⁰⁴ Analisamos a sequência das taxas de juro mensais, da lista de dados disponibilizados pelo Banco de Portugal. No tratamento produzido seleccionamos o mês de Dezembro de cada ano.

2006 a 2008 as taxas iniciam um crescimento acelerado, estabilizando-se o número de transacções celebradas.

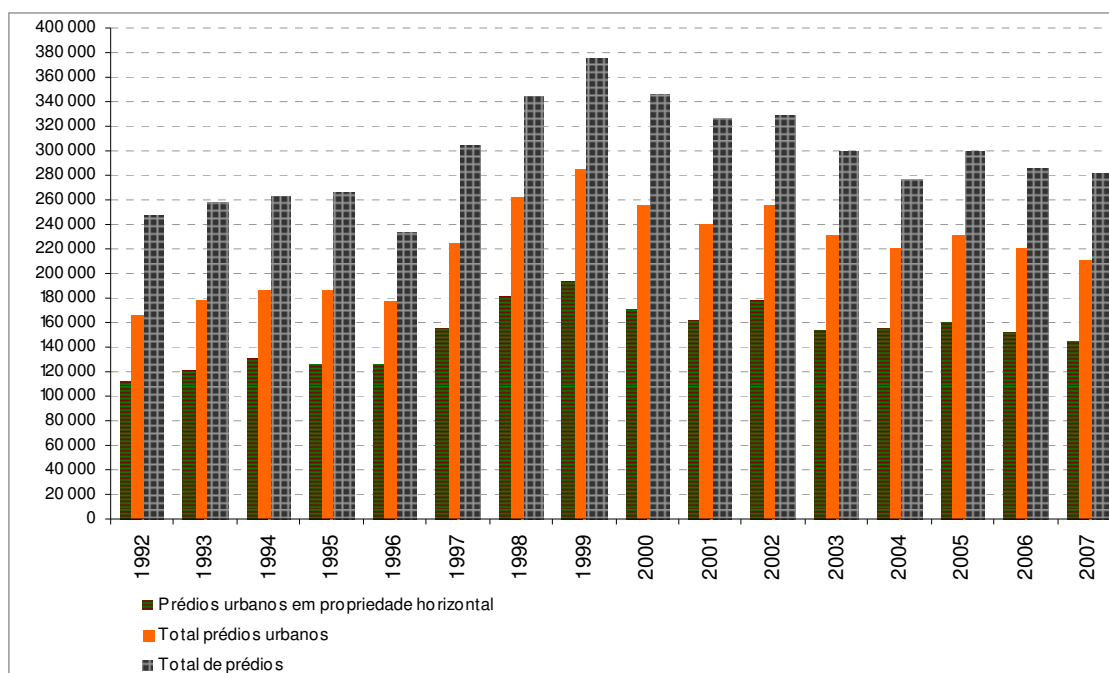
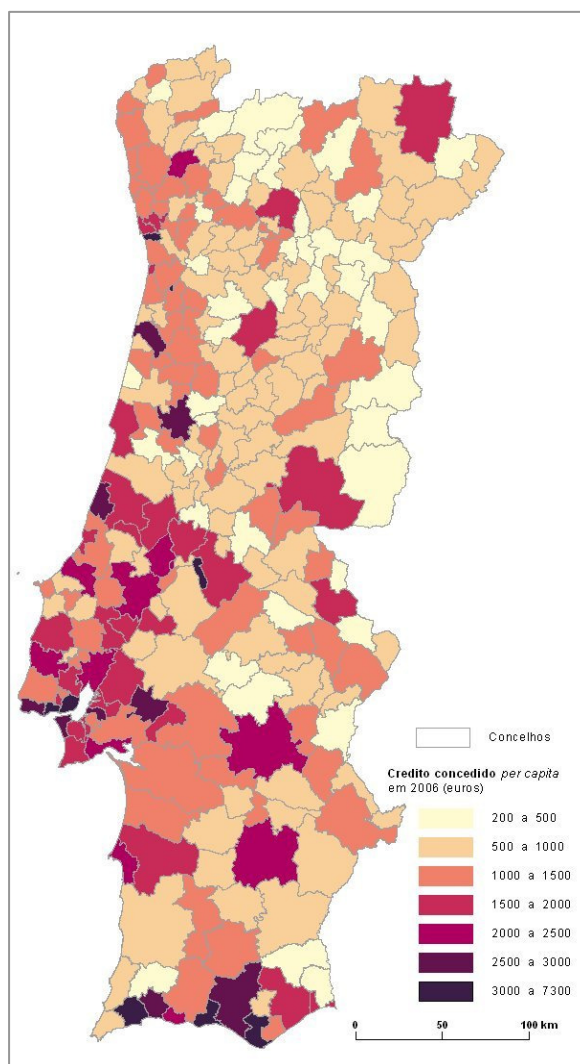


Figura 37 - Contratos de compra e venda: total de prédios, prédios urbanos e prédios em propriedade horizontal
Fonte: INE, anuário estatístico 2008

Tal como em pontos anteriores analisaremos alguns indicadores passíveis de perceber a progressão do sector bancário no financiamento de operações no mercado imobiliário à escala dos concelhos (**Figura 38**). Analisar-se-á a distribuição do crédito concedido *per capita* em 2006 e a taxa média de crescimento anual entre 1995 e 2009

No que concerne ao crédito à habitação concedido ponderado pela população residente nos diferentes concelhos, voltam a destacar-se as NUT's III, Oeste, Grande Lisboa, Lezíria, Península de Setúbal e Algarve por registarem mais concelhos acima dos 1.500€ de crédito concedido para aquisição de habitação por habitante. Acompanham esta situação, algumas capitais de distrito no interior do país (Bragança, Vila Real, Viseu, Castelo Branco, Portalegre, Évora e Beja)

Figura 38 - Crédito à habitação concedido *per capita* em 2006
Fonte: INE com tratamento próprio



A **Tabela 10** sintetiza, para além do indicador anteriormente referido, a taxa de crescimento do crédito concedido e a taxa média de crescimento anual entre 1995 e 2006¹⁰⁵.

Subtraindo à análise dos dados trabalhados, grande parte do seu conteúdo, evidenciam-se as seguintes indicações:

- em apenas 10 concelhos (3,6%) as taxas de crescimento no crédito concedido à habitação posicionaram-se entre os 50 e os 100%;
- em 55% dos concelhos (153) registaram-se taxas de crescimento no crédito concedido à habitação na ordem dos 200 a 600% nos onze anos considerados;
- em 35% dos concelhos (98) as taxas de crescimento destes indicadores ascenderam os 600%;

¹⁰⁵ A distribuição geográfica dos dois últimos indicadores (taxa de crescimento do crédito concedido à habitação entre 1995 e 2006 e taxa média de crescimento anual do crédito hipotecário entre 1995 e 2006) pode ser observada no **Anexo 4**.

- apenas 7 concelhos (2,5%) manifestaram ritmos de concessão de crédito, em termos de média anual, negativos;
- em 127 concelhos (45,7%) o crédito concedido cresceu a um ritmo superior a 15% ao ano tendo em conta a série de anos analisada.

Crédito concedido <i>per capita</i> em 2006			Taxa de crescimento do crédito concedido à habitação entre 1995 e 2006			Taxa média de crescimento anual do crédito hipotecário entre 1995 e 2006		
Classes (€)	Total de concelhos	Peso relativo (%)	Classes (%)	Total de concelhos	Peso relativo (%)	Classes (%)	Total de concelhos	Peso relativo (%)
200 a 500	42	15,1	50 a 100	10	3,6	< a 0	7	2,5
500 a 1000	108	38,8	100 a 200	17	6,1	0 a 10	84	30,2
1000 a 1500	70	25,2	200 a 400	73	26,3	10 a 15	60	21,6
1500 a 2000	30	10,8	400 a 600	80	28,8	15 a 20	46	16,5
2000 a 2500	12	4,3	600 a 800	52	18,7	20 a 30	44	15,8
2500 a 3000	8	2,9	800 a 1000	21	7,6	30 a 40	21	7,6
3000 a 7500	8	2,9	1000 a 2300	25	9,0	> a 40	16	5,8
Total	278	100,0	Total	278	100,0	Total	278	100,0

Tabela 10 - Colocação dos concelhos do Continente pelas diferentes classes quanto ao valor do crédito concedido *per capita* em 2006, quanto à taxa de crescimento do crédito concedido à habitação entre 1995 e 2006 e quanto à taxa média de crescimento anual do crédito hipotecário

Fonte: INE com tratamento próprio

De seguida, analisam-se alguns elementos caracterizadores da quantidade e qualidade do esforço de planeamento em Portugal, procurando observar a sua relação com a pressão no sentido da urbanização do território. Procuramos ainda destacar, nesta análise o contexto das cidades médias, por ser esta a realidade aproximativa ao caso de estudo aprofundado na segunda parte desta dissertação.

3.5 - Planeamento urbano em Portugal (des)regulador do mercado imobiliário residencial em Portugal Continental

De acordo com (CABRAL, 1989) “os diversos agentes (promotores, construtores, instituições de crédito, etc.) do mercado imobiliário residencial funcionam dentro da estrutura criada pelo Estado que regulamenta o planeamento económico e de utilização do solo”. Para além das acções enunciadas, cabe ao Estado regulamentar a iniciativa do mercado por via da legislação fiscal, bancária, sobre o arrendamento, regulamentação urbana, de edificação e da política sectorial direccionada para a habitação. Neste

quadro, releva observar a influência dos planos e disposições que regulamentam o uso, e o valor do solo.

O percurso de controlo da Administração pública sobre o processo de ocupação do território por intermédio de processos de parcelamento, urbanização ou edificação é uma realidade fundada sobretudo no decurso do século XX.

No ponto seguinte, passam-se em revista, o esforço de regulamentação da iniciativa privada, os instrumentos correspondentes e o modo como os objectivos directores dessa regulamentação e desses instrumentos se retraem, quando confrontados com a lógica de funcionamento do mercado.

3.5.1 - Regulamentação urbanística e o lastro de esforço de planeamento no controle da expansão urbana: legislador versus mercado

A figura do Plano Geral de Melhoramentos¹⁰⁶ foi criada em 1865. No entanto só a partir de 1934, com o impulso dado por Duarte Pacheco, é que o controle sobre o crescimento urbano teve impacto visível. A legislação que direccionou as intervenções planeadas foi clarificada, e revista, em 1944. Preconizava-se, como principio, que cabia apenas à Administração pública a urbanização e o parcelamento de terrenos tendo por base planos por si elaborados. Aos particulares caberia a edificação na sua conformidade.

Um marco importante foi assinalado em 1936 quando se faz depender a edificação de licenciamento prévio. Primeiramente, a obrigatoriedade era restrita a caso específicos, mas a sua aplicação foi-se generalizando até 1952 (ARRABAÇA, 2003).

De todo o modo, as determinações legislativas não se transpunham para a realidade e a Administração reconhece que não tem capacidade para elaborar planos para todos os aglomerados onde se verificavam processos de expansão, tão pouco detinha a capacidade de produzir solo urbanizado que respondesse ao crescimento da procura de áreas para construção. Refira-se que segundo SERRA (2002) citado por ARRABAÇA (2003) “a construção de habitação por iniciativa directa da Administração Pública era pouco mais do que residual (...) atingindo 10% do total de fogos legalmente construídos em Portugal”.

Admite-se então que os particulares poderiam substituir a Administração e, por sua iniciativa, promover loteamentos. ARRABAÇA (2003) citando CORREIA (1993), diz

¹⁰⁶ Este instrumento foi aplicado, primeiramente em Lisboa em 1903 e depois no Porto em 1915. Disseminando-se mais tarde um pouco por todo o país.

que tecnicamente esses loteamentos eram “clandestinos, por ser legalmente negada a competência aos seus promotores”.

Só desde 1951 é que passou a ser exigida licença municipal para edificar fora dos perímetros urbanos legalmente definidos. Era nestas áreas de expansão, que tinha lugar grande parte da actividade de construção. Actividade esta, que decorria em paralelo com processos de urbanização informal de larga escala, impulsionando o crescimento dos bairros clandestinos nas periferias das grandes cidades¹⁰⁷.

Em 1965 é regulamentada a legislação dos loteamentos urbanos e clarifica-se o papel da intervenção privada. Esta regulamentação viria a ser aprofundada em 1973, quando se estipulam os deveres dos loteadores. Nomeadamente no que concerne às áreas de cedências e espaços para equipamentos em função dos fogos construídos.

Também desta feita, a transposição do quadro legal para a realidade não foi directa. Mais não seja, porque a construção clandestina continuava a liderar a ocupação do território. A estimativa de fogos clandestinos, feita para o período entre o final da década de 60 e o início da década de 80, apontava para valores superiores a 40% do total de fogos construídos nesses anos.

A vinculação dos particulares a regras concorrentes para a defesa do interesse geral sofreu um novo incremento em 1984 com a definição da figura da cedência obrigatória. Na viragem da década (em 1991) essa figura é revista, substituindo-se a indexação ao número de fogos por uma função correlativa da área bruta de construção. Esta alteração foi introduzida a par da figura do destaque de um lote que seria dispensado de licenciamento.

O loteamento passa a ser o instrumento utilizado para definir a estrutura urbana por adição sucessiva de fragmentos. É esta matriz de expansão fragmentada assente no loteamento que se passa a definir a estrutura de espaços públicos, as áreas de implantação, o número de pisos, fogos e demais funções preconizadas para os os fragmentos de estrutura urbana construídos.

Incapaz de liderar a expansão explosiva da urbanização por via da elaboração de planos que ordenassem a ocupação do solo, a Administração subjuga-se á iniciativa particular, que por via dos loteamentos, ia construindo pedaços de cidade em espaço rural

¹⁰⁷ A este respeito (GASPAR, *et al.*, 1989), numa publicação dedicada, traça um diagnóstico da situação portuguesa nos seguintes termos: “de construção posterior a 1950 existirão de 120.000 a 150.000 fogos clandestinos e milhares de hectares loteados contrariando os planos existentes e outras normas legais”.

desgarrados de leituras de conjunto que equacionassem as necessidades (por vezes básicas) de funcionamento do “metabolismo” urbano.

A liderança privada teve igualmente reflexo na possibilidade de construção sem recorrer a operações de loteamento. Este processo materializou-se na actuação em áreas já edificadas mediante substituição de construções antigas e de ocupação de espaços vazios que dispensassem parcelamento, ou ainda atingindo este objectivo por via do simples destaque (tal como previsto na regulamentação das operações de loteamentos de 1991).

Vinculadas a licença municipal desde 1951, este tipo de operações estava menos condicionada pelo controle da administração central do que as operações de loteamento. Impossibilitando-se este controle e, na ausência de regulamentos municipais, alteraram-se fortemente áreas urbanas com incremento de densidades. Também aqui, o quadro legal, deu primazia à iniciativa privada. Os actores do mercado da transformação do solo, contornando condicionalismos impostos por pré-existências levam a cabo transformações à margem dos princípios básicos de planeamento urbano.

Presentemente, a legislação vigente transcreve princípios de compactação, de excepionalidade na reclassificação do solo urbano (Decreto-Lei 316/07), de incentivo à revitalização do tecido construído (Política de cidades Polis XXI; parcerias para a Regeneração Urbano no âmbito da programação do QREN, etc.). Este quadro director, que se encontra vertido em alguns Instrumentos de Gestão Territorial vinculadores da Administração (veja-se a este respeito e a título de exemplo as indicações do PNPOT e da proposta de PROT-OVT), sendo ainda prematuro apurar qual a sua aderência quando se massificar a elaboração das revisões dos PMOT's à luz desta doutrina, e especialmente, quando estes PMOT's entrarem nas estruturas de gestão territorial dos municípios. É aqui que se assiste, na sua parte maior, ao rejogo entre os mecanismos do mercado e a teia formada pelos instrumentos regulamentares (com mais ou menos flexibilidade).

È indicação transversal da actual moldura legal informadora da elaboração de IGT's, que se criem mecanismos de flexibilização, que se lhe confira uma componente estratégica e que se crie uma gestão plástica potenciadora da captação das oportunidades de desenvolvimento. Importará questionar, se trata-se de uma imposição decorrente da maturidade das estruturas de gestão territorial municipais (estando estas preparadas para desenvolver uma gestão de caris estratégico/flexível/aditivo), ou se representa o retorno

à fase em que a Administração reconhecendo a sua incapacidade de actuação (retomando a segunda face do binómio flexibilidade/controle), deixa de novo, o mercado tomar a dianteira do processo.

Os processos de expansão urbana que moldaram as cidades e os aglomerados urbanos certamente que reproduzem aos aspectos resumidamente apresentados. No entanto, para além das questões regulamentares é notório que a penetração dos instrumentos de gestão do uso do solo tem, em Portugal, um lastro relativamente esbatido. Apesar de a cronologia de adopção desses instrumentos ser relativamente longa. De seguida enumeramos aqueles que nos parecem ter contribuído para o padrão de uso do solo que vivenciamos presentemente.

3.5.2 - Instrumentos de gestão territorial influentes na transformação do solo

Não cabendo aqui o tratamento exaustivo da sua natureza, tão pouco a avaliação da sua aplicação, alencam-se de seguida os instrumentos marcantes do percurso do planeamento urbano¹⁰⁸:

- i) Planos Gerais de Melhoramentos (1864 a 1934): vocacionados para dirigir orientações para a actuação municipal, respeitantes à abertura de ruas, praças e jardins, à implantação de edificações e no seu alinhamento, tendo por fim a segurança, a salubridade, a comodidade e liberdade de circulação pública.
- ii) Instituição e generalização dos Planos Gerais de Urbanização (1934 – 1971): reconhecia-se a falta de competências técnicas que as câmaras municipais denotavam para dirigir os processos de urbanização dos aglomerados urbanos. Para tal obrigou-se autarquias a munirem-se de levantamentos topográficos à escala 1: 5000 e 1:1000. Estes planos deveriam incidir sobre as áreas edificadas, zonas intersticiais a urbanizar, áreas de expansão urbana e regularizar as vias de comunicação dos aglomerados.
- iii) Reformulação do quadro regulamentar dos Planos de Urbanização (1971-1976): com o Decreto-lei n. 560/71, reformularam-se as exigências de conteúdo e reformulou-se a carga vinculativa. Ampliaram-se ainda os poderes dos municípios sendo-lhe conferida a competência de aprovar os Planos de Urbanização e de Pormenor nos espaços intra-urbano (inseridos na

¹⁰⁸ Sendo este por excelência aquele que vincula os particulares e por conseguinte, as transformações no uso do solo.

área do plano geral de urbanização já aprovado). Estes planos tinham uma forte vinculação à prática no zonamento diferenciador de áreas para habitação, indústria, comércio, agricultura, espaços e equipamentos públicos, zonas urbanas e naturais a proteger, traçados da rede viária e infra-estruturas de abastecimento de água, saneamento e electrificação;

- iv) Primeiras experiências de Planos Directores: com a aprovação a Lei 79/77 de 25 de Outubro inscreveu-se no quadro de competências das autarquias locais a atribuição de deliberar sobre o Plano Director e, se assim entendessem, mandar elaborá-lo. A primeira experiência teve lugar no município de Évora (1978/79). Equacionou-se uma leitura do território no seu todo onde se atendeu ao posicionamento do concelho na região, ao quadro demográfico, às questões sócio-económicas, aos padrões urbanos, às necessidades de habitação e à expansão da cidade. Resultou num zonamento temático diferenciador de áreas habitacionais, de ocupação industrial, comércio e serviços, zona verde de protecção e de uso colectivo, equipamentos e zonas de urbanização não programada (porque não estavam dotadas de infra-estruturas não poderiam ser urbanizadas);
- v) Fundação da figura de Plano Director Municipal: (início dos anos 80) com o Decreto-lei nº 208/82 cria-se a figura do PDM que deveria ampliar a abrangência territorial e ser dotado de um componente estratégica¹⁰⁹. Alargava-se, assim, a actuação reguladora à totalidade da área dos municípios. O PDM acumulava a vertente de planeamento económico e programação dos investimentos com a de classificação e definição de regras de transformação do uso do solo;
- vi) Generalização da elaboração do PDM (início dos anos 90): quatro anos após a adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia (CEE) publica-se o Decreto-Lei 69/90 de 2 de Março onde se institui o Regime Jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território catapultando o âmbito dos municipais para um patamar onde constava o PDM, os Planos de Urbanização e os Planos de Pormenor. Entendendo que o quadro legal de 1982 era demasiado exigente, desvalorizou-se a componente estratégica e

¹⁰⁹ Este quadro legal, tal como a possibilidade enunciada na Lei 79/77 manifestou-se infrutífero realizando-se apenas quatro PDM's (Évora, Moita, Mora e Oliveira do Bairro)

- socio-económica e dava-se agora ênfase á à gestão urbanística, largamente influenciada pelos princípios do zonamento aplicados mediante regulamento.
- vii) Aperfeiçoamento da elaboração e prática do planeamento municipal. Com a Lei de Bases de Política de Ordenamento do Território e Urbanismo (Lei 48/98 de 11 de Agosto) e a posterior publicação do Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro aprofunda-se a articulação do sistema de gestão territorial, começando este pela escala dos municípios, mesmo antes de clarificação do quadro regional e nacional. Posteriormente procederam-se a alterações no RJGT em 2003 (Decreto-Lei 319/2003) e mais recentemente em 2007 (Decreto-Lei 316/07), tendo sempre por objectivo flexibilizar a matriz inicial e reforçar o poder das autarquias sobre a elaboração do seu quadro de IGT.

3.5.3 - Os Planos Directores Municipais: (des)controle da expansão urbana?

O PDM tem por missão equilibrar a ocupação do território na escala municipal, articulando o interesse público com a iniciativa dos particulares. Isto resulta da sua condição de PMOT, aos quais o RJGT confere poder vinculativos sobre particulares.

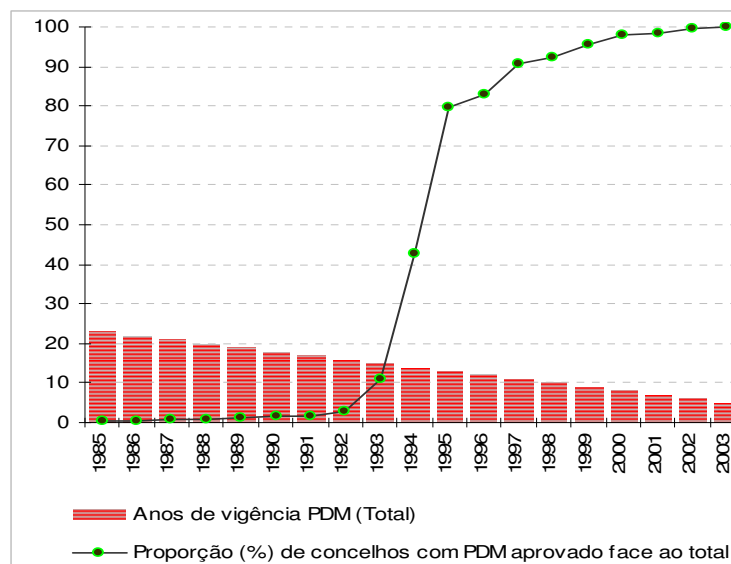
De acordo com o Artigo 69.º Decreto-Lei 316/07 de 19 de Setembro, os PMOT são instrumentos de natureza regulamentar aprovados pelos municípios, estabelecem o regime de uso do solo, definem os modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, estabelecem os parâmetros de aproveitamento do solo em consonância com a qualidade ambiental.

Por se tratar do instrumento no qual se definiram os critérios para a expansão dos aglomerados urbanos nas últimas duas décadas, analisa-se, de seguida alguns aspectos relacionados com a sua (in)eficácia. Para tal confronta-se o ritmo de aprovação deste tipo de instrumento com algumas variáveis indutoras de leitura sobre a sua maior, ou menor, capacidade de racionalizar a expansão urbana.

Através da informação vertida para a **Figura 39** podemos constatar que 80% dos municípios do Continente têm PDM há pelo menos treze anos.

Quer isto dizer, que a maior parte dos concelhos já terminou o primeiro ciclo de vigência deste tipo de instrumento¹¹⁰.

Figura 39 - Anos de vigência de PDM e proporção de concelhos com PDM ratificado
Fonte: Sistema Nacional de Informação Territorial, DGOT-DU



Merece ainda referência, quer a circunstância de só em 2002/2003 se atingir um rácio próximo dos 100% de municípios com PDM ratificado, quer o facto de em 1993 apenas 11% dos concelhos gerirem o seu território com base neste tipo de instrumento.

A figura seguinte apresenta os fogos construídos, nos últimos 36 anos, as licenças de construção para habitação e a evolução da adopção do PDM como instrumento regulador da ocupação do solo¹¹¹ dos municípios.

Em 90% dos 278 municípios do Continente a ratificação do PDM remonta há mais 12 anos. Em contraponto 2% (12 em 278) dos concelhos apenas viram ser subjugada a transformação do solo a este tipo de instrumento, depois do ano 2000.

Apesar de não deixar de ser significativo o facto de 8% dos municípios (26) terem PDM vigente à menos de dez anos e, doze (como se disse) só terem sido ratificados depois do ano 2000, o facto é que grande parte do território nacional reflecte presentemente a aplicação do primeiro ciclo de elaboração/implementação dos PDM.

¹¹⁰ O PDM, podendo ser revisto passados 3 anos da sua entrada em vigor, e prevendo-se no RGIRT três formas de introduzir alterações no seu prazo de vigência (rectificação, alteração e suspensão), ele terá que ser revisto quando ultrapassar os 10 anos de vigência.

¹¹¹ Não desenvolvemos as componentes de definição do sistema urbano, tão pouco a vertente de formulação de estratégias de desenvolvimento que o PDM deve comportar. Observamos apenas o seu papel enquanto regulador da transformação do uso do solo. É esta a forma mais imediata de proceder à expansão urbana, embora se saiba que esta debita das componentes (ou da sua falta) anteriormente referidas.

Não deixe de ser importante registar, mais não seja pela complexidade processual e volume de trabalho técnico envolvido, que 244 dos 278 (88%) concelhos aprovaram este tipo de instrumento nos quatro anos que medeiam 1993 e 1997¹¹².

Para se indagar o impacto deste tipo de instrumento na dinâmica de transformação do território, nomeadamente na racionalização da pressão construtiva cruzaram-se variáveis susceptíveis de fornecer conclusões.

Usando o número de fogos construídos em habitações novas (por serem estes que, por norma, mais concorrem para o processo de expansão urbana), e as licenças de construção para habitação (porque reflectem a actuação da administração autárquica), podemos observar na **Figura 40** que o licenciamento teve grande dinâmica na década de 70. Registou-se então, um aumento de 90%, se atendermos à variação entre 1971 e 1978, passando o número de licenças de 24 207 para 46 024. Nestes sete anos com a mudança de paradigma político e com a institucionalização do poder autárquico transformou-se substancialmente o quadro administrativo.

O rimo de licenciamento, sofreu uma ligeira quebra em 1979, a que não será alheia a crise económica registada nesse período, embora se tenha mantido o volume de licenças para habitação próximo da fasquia das 40 000/ano. Entre 1986 e 1991 teve lugar um novo período de forte aceleração. A taxa de variação nestes cinco anos foi na ordem dos 43%. Coincide este período com a adesão à Comunidade Económica Europeia, (actual União Europeia), ao início da implementação do primeiro Quadro Comunitário de Apoio (fortemente direccionado para construção de infra-estruturas) e, coincide ainda, com as primeiras experiências de Planos Directores Municipais (cinco no total¹¹³).

¹¹² A este respeito Vítor Campos em entrevista dada à revista **Arquitecturas** nº 39, Agosto de 2008 (CAMPOS, 2008) dizia: “a falta de experiência técnica é um dos principais motivos apontados para o insucesso deste primeiro ensaio, que redundou, em alguns casos, em planos copiados do vizinho do lado. Há um número significativo de planos que foram feitos por corta e cola e que, por isso, dificilmente consideram as condições específicas do concelho a que dizem respeito”.

¹¹³ Évora em 1985; Mora em 1987; Ponte de Sôr em 1989 e; Viana do Castelo em 1991.

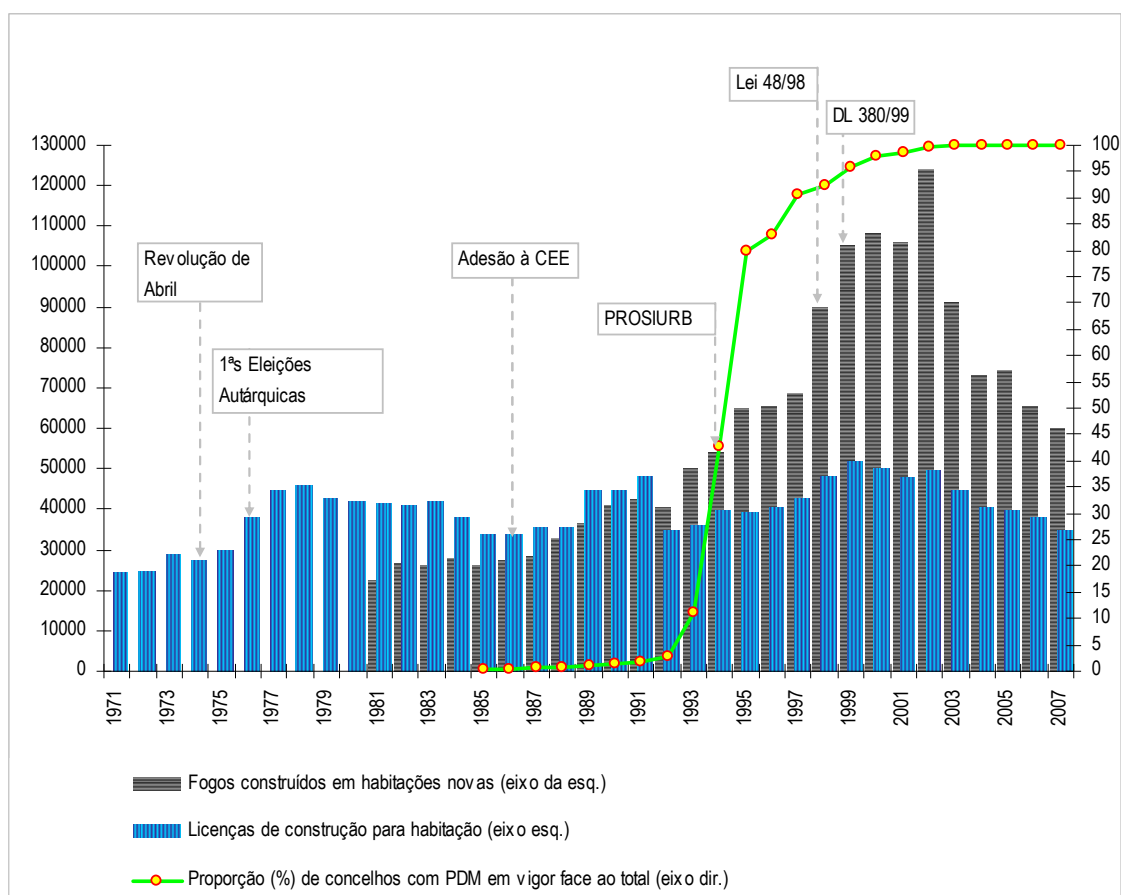


Figura 40 - Fogos construídos em habitações novas, licenças de construção e proporção de concelhos com PDM em vigor face ao total existente no Continente
Fonte: DGOT-DU e INE

Note-se ainda que o ritmo de licenciamento foi mais acelerado do que o ritmo de construção de fogos durante toda a década de 80, denotando uma forte dinâmica dos promotores junto das autarquias e a grande capacidade destas responderem aos pedidos que lhe são dirigidos.

Atentando ao objectivo de perceber em que medida a introdução e difusão dos PDM's (especificamente na sua componente urbanística), contribuiu para amenizar o ritmo de edificação releva (porque coincide com o maior volume de ratificações) o sucedido na dinâmica de fogos construídos em habitações novas no período pós 1991.

A formalização do PROSIURB¹¹⁴ (Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Excussão dos PDM) com a publicação do Despacho nº 6/94 de 26 de Janeiro pelo Ministério do Planeamento e Administração do Território faz depender

¹¹⁴ "O PROSIURB, destinava-se sobretudo ao reequilíbrio do sistema urbano nacional (exceptuando as áreas metropolitanas) articulando investimentos da administração central e local, envolvendo também parcerias com outras instituições e agentes (representadas nos gabinetes de cidades a quem cabia, juntamente com as câmaras e assembleias municipais, a preparação e a ratificação dos planos estratégicos)" (DOMINGUES, 2006)

o acesso a fundos comunitários da existência dum Plano Estratégico, que contemplasse “as acções a desenvolver no âmbito dos diversos domínios de actuação previstos”.

Observando o período mais fértil de implementação dos PDM's (1993/2002), passando de 3% para 99,6% de concelhos com PDM aprovados, podemos constatar que em simultâneo com a sua aplicação, teve lugar a fase de maior crescimento do número de fogos construídos durante a série de anos apresentada. Em 1992 construíram-se 40 684 fogos e, dez anos depois o número sobe para 124 279 (três vezes mais).

A soma dos valores para os dez anos em causa resulta na conclusão de que se construíram 878 522 fogos em habitações novas. Este valor assume mais relevância se notar-se que na década anterior (1981 e 1991), quando apenas 5 concelhos tinham PDM aprovado, foram construídos 338 664 fogos (2,6 vezes menos do que no período seguinte).

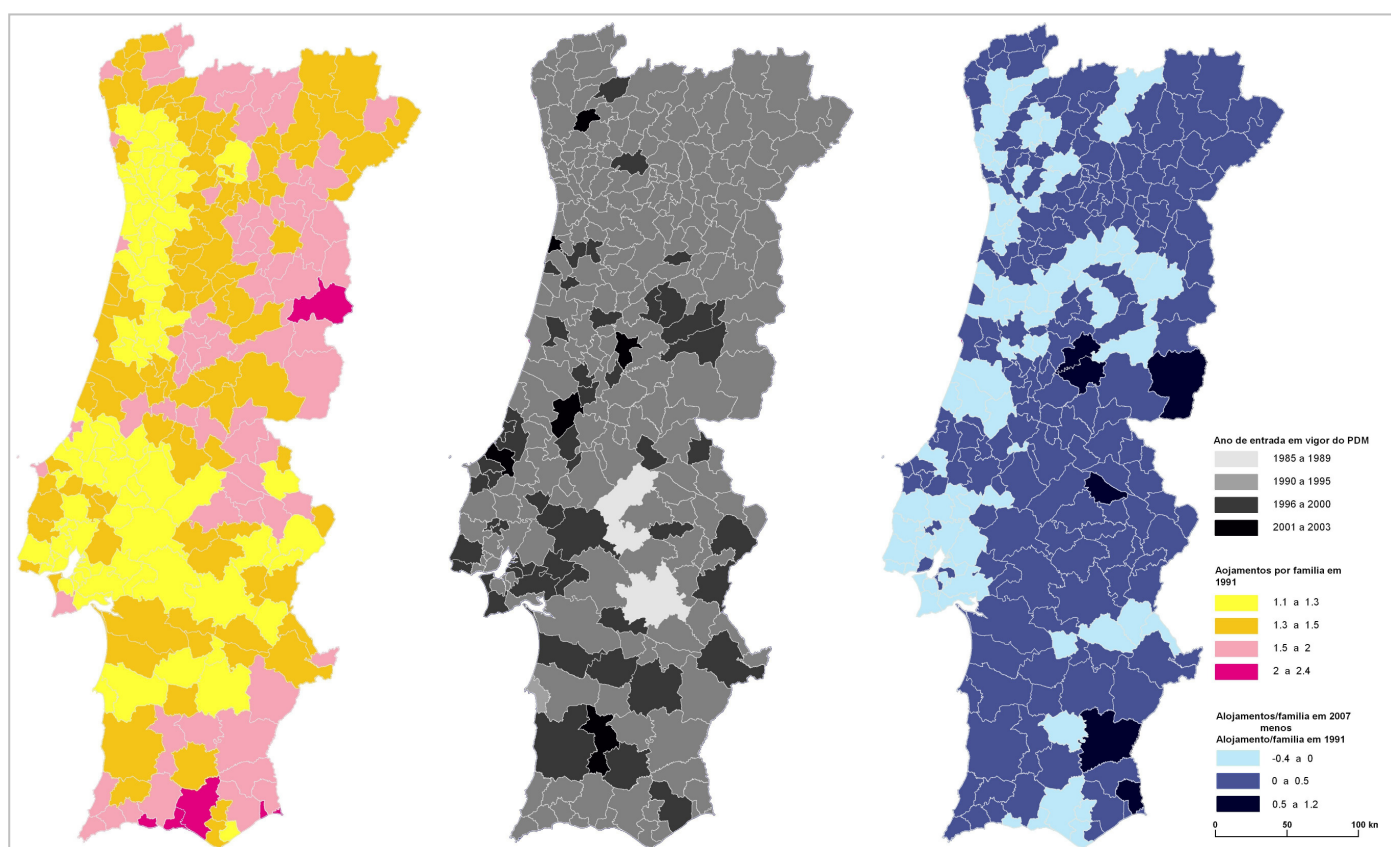


Figura 41 - Alojamentos por família em 1991

Figura 42 - Ano de entrada em vigor de PDM por concelho

Figura 43 - Variação dos alojamentos por família entre 1991 e 2007

Fonte: INE com tratamento próprio, 2009

A realidade observada leva a que se conclua que este instrumento não teve a eficácia esperada no controle da expansão urbana. Poder-se-á dizer que este surto de construção

de fogos responde a necessidades da procura, embora esta hipótese também não nos parece consistente pelo que nos ocuparemos a justificar mais consistentemente esta leitura em capítulo próprio.

Por ora damos apenas nota da comparação realizada entre a aprovação destes IGT e o rácio de fogos por família nos concelhos do Continente. Os mapas a cima (*Figura 41, 42 e 43*), em conjugação com a *Tabela 11* apresentam os aspectos destacáveis do exercício realizado.

Da leitura da tabela, onde se cruzaram as diferentes variáveis¹¹⁵, destacamos os seguintes factos:

- ⇒ 28,4% dos concelhos já tinham mais de 1,6 alojamentos por família em 1991 sendo que 88,2% viu aumentar esse rácio entre 1991 e 2007;
- ⇒ do total de concelhos, apenas 33 (11,9%) estabilizou, ou reduziu a relação de fogos por família entre 1991 e 2007;
- ⇒ dos 218 que aprovaram PDM entre 1991 e 1995, 245 já tinha mais um alojamento por cada duas famílias residentes, dos quais 69,1% viu esta relação ser empolada nos dezasseis anos seguintes.

		Entrada em vigor de Planos Directores Municipais									
		de 1985 a 1990		de 1991 a 1995		de 1996 a 2000		depois de 2000		Total	
		nº	%	nº	%	nº	%	nº	%	nº	%
Fogos/família em 1991	1 a 1,5	4	1,4	151	54,3	42	15,1	2	0,7	199	71,6
	1,6 a 2	0	0,0	62	22,3	8	2,9	4	1,4	74	26,6
	> a 2	0	0,0	5	1,8	0	0,0	0	0,0	5	1,8
	Total	4	1,4	218	78,4	50	18,0	6	2,2	278	100,0
Variação fogos/família 91 a 2007	-0,4 a 0	0	0,0	26	9,4	6	2,2	1	0,4	33	11,9
	0 a 0,5	4	1,4	186	66,9	44	15,8	5	1,8	239	86,0
	0,6 a 1,2	0	0,0	6	2,2	0	0,0	0	0,0	6	2,2
	Total	4	1,4	218	78,4	50	18,0	6	2,2	278	100,0

Tabela 11 – distribuição dos concelhos do Continente por anos de entrada em vigor dos PDM e variação de fogos por família
Fonte: DGOT-DU e INE, com tratamento próprio

Da observação das *Figuras 41, 42 e 43* subsiste ainda uma última questão: **será que a queda verificada na construção de fogos depois de 2002 não se pode relacionar com a aplicação destes planos?**

¹¹⁵ Quer a informação apresentada, quer a restante que serviu para realizar inúmeros testes exploratórios foi introduzida no Sistema de Informação Geográfica desenvolvido no âmbito deste trabalho, possibilitando o tratamento e a representação, nem assim o cruzamento e geração de nova informação a partir de várias formas.

Atendendo ao facto da sua aplicação se ter, de um modo geral, sedimentado com o crescimento da construção de fogos, dificilmente esta relação encontrará aderência à realidade. No entanto procuramos explicação do lado da oferta cruzando o número de fogos construídos com as indicações que os promotores foram dando acerca de como previam a evolução do mercado onde operavam.

O inquérito de conjuntura à construção e obra públicas permite, recorrendo ao indicador “perspectivas do preço da habitação” verificar que, desde 1993 o ritmo de construção de fogos é antecipado pela perspectiva dos preços da habitação (*Figura 44*). Veja-se que o movimento de retracção verificado em 2002 é antecipado com a queda das perspectivas de preço iniciada em 2001.

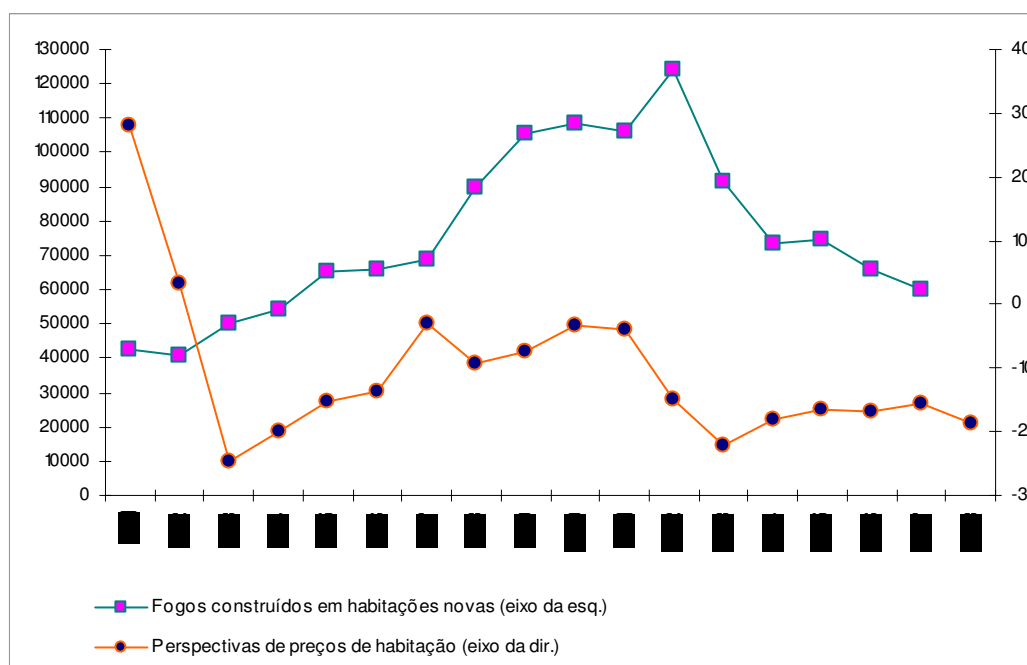


Figura 44 - Fogos construídos em habitações novas e Perspectivas de preços da habitação
Fonte: INE e Banco de Portugal

Conclui-se assim que: o mercado tem-se sobreposto recorrentemente aos princípios da regulamentação urbanística, capitalizando a sua inoperância e nem a introdução dos IGT, incluindo neste leque a actuação dos PDM's alterou esta matriz na medida em que a sua difusão não contribuiu (pode até dizer-se: antes pelo contrário), para retrain a expansão urbana, tendo em conta a realidade observada no ritmo de construção de fogos. Este ritmo não debita de uma necessidade do mercado uma vez que o excedente

verificado em 1991 tem sido incrementado nos anos posteriores em paralelo com difusão da aplicação dos PDM's¹¹⁶.

Quer isto dizer que se uma das finalidades do planeamento urbano é regular o mercado imobiliário por via da classificação do solo (e possibilidades de reclassificação do mesmo), não se reconhece na acção dos PDM's a concretização deste propósito. Desde logo porque esta componente (caracterização e análise do mercado à escala dos concelhos) foi completamente descorada quer na fase elaboração, quer na gestão/implementação destes instrumentos.

3.6 – o Mercado imobiliário e o financiamento das autarquias em Portugal continental

Através da Lei de Finanças Locais (Lei 2/2007 de 15 de Janeiro), o Estado define os termos do financiamento das autarquias portuguesas.

Os municípios assentam a estrutura das suas receitas, tendo por base o Classificador Económico das Receitas das Autarquias Locais aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2002, de 14 de Fevereiro, num conjunto extenso de rubricas (apresentadas integralmente no *Anexo 5*). Na tabela seguinte encontra-se uma selecção daquelas que têm mais relevância orçamental (RO) ou que mais se ligam ao processo de urbanização (PU).

Receitas Correntes	
RO ou PU	Impostos directos
RO+PU	Imposto municipal sobre imóveis
	Imposto municipal sobre veículos
RO+PU	Imposto municipal sobre as transacções onerosas de imóveis
	Derrama
	Impostos abolidos
	Contribuição autárquica
	Imposto municipal de sisa
	Impostos directos diversos
	Impostos indirectos específicos das autarquias locais
	Mercados e feiras
PU	Loteamentos e obras
	Ocupação da via pública
	Canídeos
	Publicidade
PU	Saneamento

¹¹⁶ O facto de existirem, segundo dados da DGOT-DU, divulgados em Agosto de 2008, cerca de 189 PDM em Revisão dos quais 12% estavam em processo de revisão há 6 meses, 43% entre 3 e 6 anos e 45% estavam a ser revistos há mais de 6 anos, não indicia grandes mudanças no contexto apresentado. Antes pelo contrário, uma vez que, em muitos casos aproveita-se os períodos de revisão para, ao abrigo de medidas preventivas, ou simplesmente à luz dum hipotético contexto futuro, subjugar os princípios de planeamento. Corre-se o risco de se encarar este intervalo, entre o início da revisão e a entrada em vigor do plano revisto, como um vazio normativo, em que o plano vigente já não vale muito (por isso foi necessário encetar a revisão) e o futuro plano não passa disso mesmo: futuro. Entre um passado e um futuro constrói-se uma gestão corrente tendencialmente maleável às forças do mercado.

	Utilização da rede viária municipal
	Taxas, multas e outras penalidades específicas das autarquias locais
	Mercados e feiras
PU	Loteamentos e obras
	Ocupação da via pública
	Canídeos
	Caça, uso e porte de arma
PU	Saneamento
	Rendimentos da propriedade
	Transferências correntes
	Administração central
RO	Fundo Geral Municipal
RO	Fundo de Coesão Municipal
RO	Fundo de Base Municipal
RO	Fundo de Financiamento das Freguesias
RO	Estado - Participação comunitária em projectos co-financiados
	Venda de bens e serviços correntes
	Receitas de Capital
	Venda de bens de investimento
	Transferências de capital
	Passivos financeiros
	Outras receitas de capital *
	Reposições não abatidas nos pagamentos
	Saldo da gerência anterior
	Operações extra-orçamentais

Tabela 12 - selecção das rubricas do Classificador Económico das Receitas das Autarquias Locais que têm mais relevância orçamental (RO) ou que mais se ligam ao processo de urbanização (PU)
Fonte: Tratamento Próprio, 2009

Deste conjunto de tipos de receitas correntes, destacam-se as que se reportam aos impostos directos¹¹⁷ e as que dizem respeito às transferências da administração central¹¹⁸. A transferência por via dos fundos, corresponde à participação dos Municípios nas receitas do Estado. Existem três tipos de Fundos, o Fundo de Base Municipal¹¹⁹, o Fundo Geral Municipal¹²⁰ e o Fundo de Coesão¹²¹.

¹¹⁷ No que toca a impostos directos que estão intimamente ligados às transformações urbanas, estes são:

i) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se realizam. Segundo o exposto na Lei 53-A/2006 aos Prédios Rústicos é aplicada uma taxa de 0,8%, aos urbanos ainda não avaliados pelas regras do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) a taxa posiciona-se entre os 0,4% a 0,8% (quem determina o valor é a Assembleia Municipal). No caso dos prédios urbanos avaliados, nos termos do CIMI o intervalo oscila entre 0,2% a 0,5%. O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos novos ou cuja avaliação seja efectuada ou pedida após a entrada em vigor das regras de avaliação do CIMI, resulta da seguinte expressão: $V_t = V_c \times A \times C \times C_l \times C_q \times C_v$, em que: V_t = valor patrimonial tributário; V_c = valor base dos prédios edificados; A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação; C_a = coeficiente de afectação; C_l = coeficiente de localização; C_q = coeficiente de qualidade e conforto; C_v = coeficiente de vetustez. O valor patrimonial tributário apurado é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior

ii) Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) tributando as transmissões onerosas do direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis, situados no território nacional e de outras situações que a lei equipara a transmissões onerosas de imóveis.

¹¹⁸ Como se verá em pontos seguintes, onde se apresentarão dados relativos às receitas municipais que mais directamente se relacionam com a actividade de licenciamento de fogos.

¹¹⁹ O Fundo de Base Municipal visa dotar os municípios de capacidade financeira mínima para o seu funcionamento, sendo repartido igualmente por todos

¹²⁰ O Fundo Geral Municipal visa dotar os municípios de condições financeiras adequadas ao desempenho das suas atribuições em função dos respectivos níveis de funcionamento e investimento.

A adopção desta forma de financiamento permite que se equacione a tese de que pelo menos, em certa parte, **o (des)ordenamento do território português, associado a modelos de expansão insustentáveis e especulativos, radique na lógica do sistema de financiamento autárquico.** Nesta leitura, os municípios seriam estimulados para o licenciamento urbanístico, contribuindo para o sobreaquecimento artificioso da oferta de imobiliário desproporcionado face às necessidades e à sustentabilidade do território. Esta política irracional seria determinada, segundo aquela tese, pelo apetite ou necessidade municipal de gerarem receitas urbanísticas, importantes para o financiamento da actividade autárquica.

Um outro aspecto, que não será aqui tratado, mas que não raras vezes é coadjuvante com o ponto de vista anterior, prende-se com a sugestão recorrente da existência de uma plêiade de interesses, relacionados com a corrupção e o financiamento partidário, desencadeando estratégias de urbanismo oportunista, que de um modo geral, subjagam os princípios de planeamento e compelem para modelos dispersivos de urbanização¹²².

Importa, antes do mais, precisar o que se entende por “receitas urbanísticas” apuradas num município e, seria de igual modo relevante, perceber qual o saldo entre as receitas e as despesas com o processo de urbanização (especialmente no caso da expansão urbana dispersiva). Também este segundo aspecto não cabe, no já largo comprimento de banda desta dissertação. No entanto, temos que referir que a contabilidade autárquica não está orientada para equacionar rácios desta natureza, desde logo, porque as despesas e as receitas conotadas com a urbanização do território não são temporalmente coincidentes, mas também porque a gestão municipal não se rege pelas regras da racionalidade económica. Isto é, as autarquias não são empresas, por isso não têm necessidade, não têm capacidade, ou não têm interesse em confrontar as receitas do licenciamento de fogos (especialmente em contexto de urbanização dispersiva) com os custos que isso acarreta.

A partir de 1988, quando se substituiu a anterior Contribuição Rústica e Urbana pela Contribuição Predial Autárquica, passando a receita a ser cobrada pelos municípios que poderiam usá-la para custear os seus custos com investimentos, a Administração Central colocou ao dispor das autarquias um instrumento que muitas vezes é usado como

¹²¹ O Fundo de Coesão Municipal visa reforçar a coesão municipal, fomentando a correcção de assimetrias, em benefício dos municípios menos desenvolvidos e é distribuído com base nos índices de carência fiscal e de desigualdade de oportunidades, os quais traduzem situações de inferioridade relativamente às correspondentes médias nacionais

¹²² No caso das cidades médias (escala trabalha em pontos seguintes) seria importante aprofundar este aspecto explicativo, na medida em que a formação do círculo de elites tem aqui um raio de acção bastante circunscrito, conduzindo a sistemas de partilha de informação/poder/decisão muito activos e relativamente blindados.

catalisador de investimentos imobiliários. Colocando sob a égide dos municípios o estabelecimento da taxa a cobrar, (primeiramente entre o intervalo 1,1 e 1,3% do valor tributável e mais recentemente entre os 0,4 e os 0,8%) estes fazem uso dela como instrumento de competitividade territorial esmagando a taxa como forma de atrair “investimentos” (construção) e com isto cobrar mais impostos.

Referimo-nos apenas à pressão para o licenciamento de fogos, que não deve ser confundido com outros tipos de licenciamento, também eles relacionados com o processo de expansão urbana, como por exemplo o licenciamento de superfícies comerciais, onde para além dos impostos, se negociam (de acordo com os casos e mediante a capacidade estratégica e comercial dos autarcas) importantes contrapartidas.

Acautelando as incorrecções que sempre resultam das generalizações, acompanhamos a conclusão preconizada por CORREIA (2002): “os municípios com taxas elevadas de crescimento urbano têm procurado aumentar as suas receitas através das taxas (de urbanização e de licenciamento de construção) que lhes permite fazer face aos elevados custos de infra-estruturas e equipamento municipal”

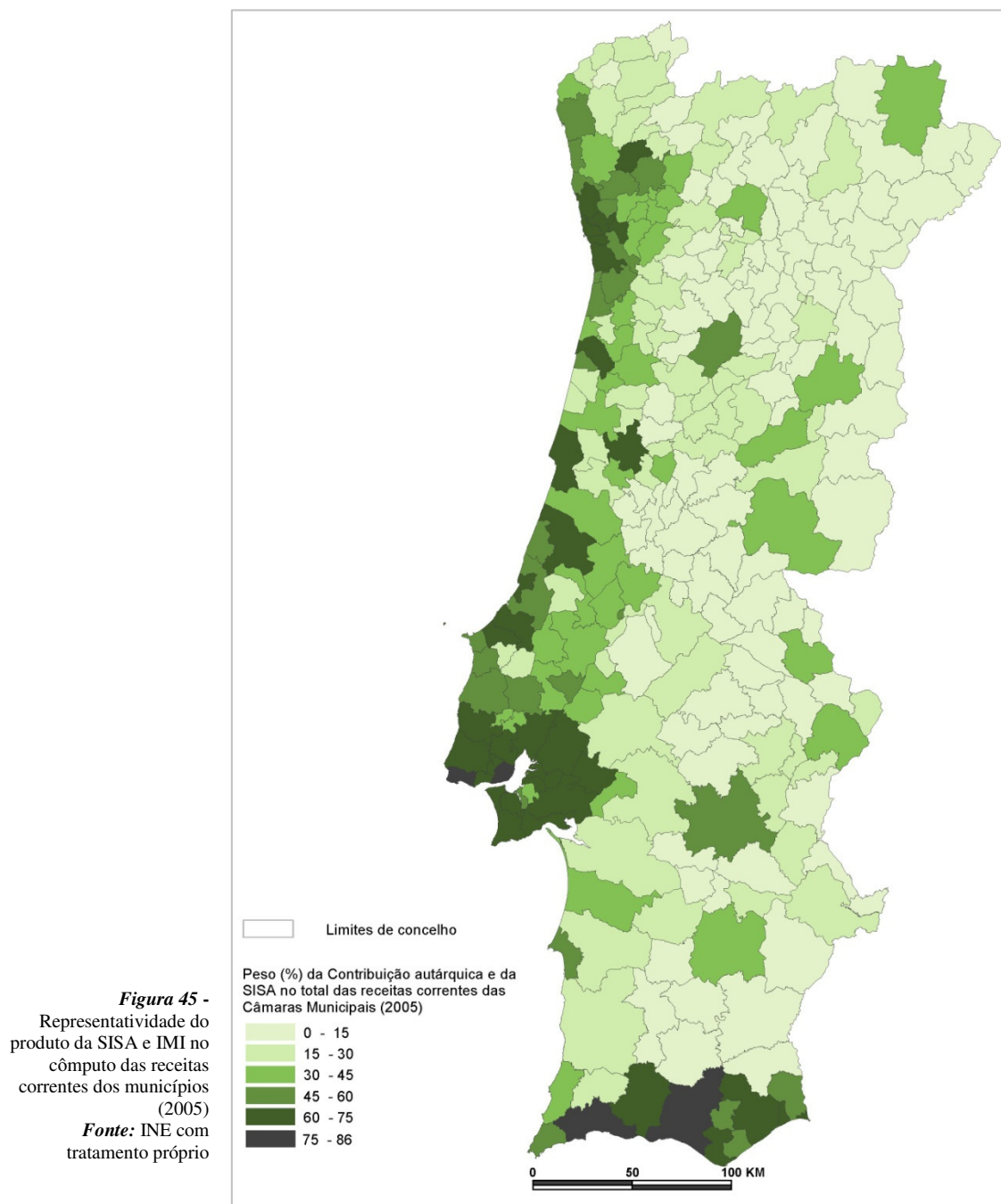
No ponto seguinte procuramos apresentar alguma informação passível de atestar esta realidade.

3.6.1 – Tributação, financiamento das autarquias e expansão urbana em Portugal continental

De modo a perceber o processo de expansão urbana pelo lado das receitas que a partir dela se geram, cartografou-se o peso que a cobrança da SISA em conjunto com o IMI, têm no total das receitas correntes dos municípios tendo por referência o ano de 2005 (*Figura 45*).

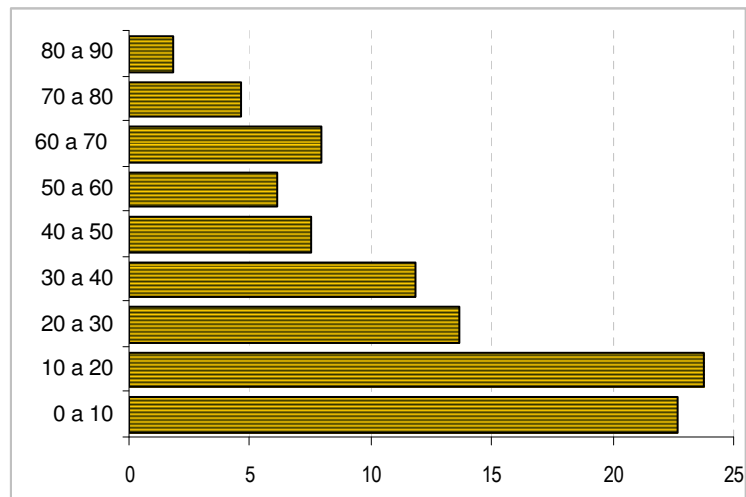
Numa primeira leitura ao mapa ressalta a colagem do corredor litoral, onde tem lugar a maior dinâmica demográfica, bem assim, a maior pressão construtiva, às classes onde estas fontes de receita superam os 30% do total. Assim, no corredor de Caminha até Setúbal só oito concelhos não se posicionam neste patamar (Estarreja; Vagos; Mira; Montemor-o-Velho; Soure; Porto de Mós; Bombarral e; Cadaval). Destaca-se ainda o facto de nos concelhos das Áreas Metropolitanas (a que se juntam Óbidos, Calda da Rainha, Nazaré, Leiria, Figueira da Foz, Coimbra e Aveiro) e o corredor entre Vila Real

de Santo António a Vila do Bispo, no Algarve, o peso deste tipo de receita superar os 50%.



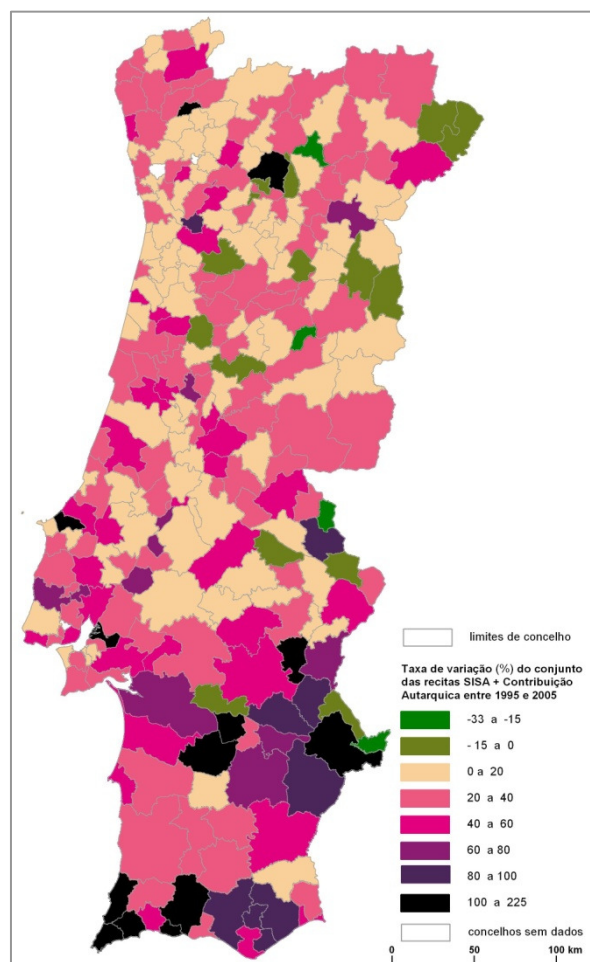
No interior do país a representação desta variável ganha importância nas capitais de distrito onde o parque edificado garante boa parte das receitas correntes.

Figura 46 - Distribuição proporcional (%) dos concelhos pelas classes de representatividade da SISA e Contribuição Autárquica, no total das receitas correntes
Fonte: INE com tratamento próprio



Tal como se pode verificar no **Figura 46**, em 28% dos concelhos do Continente (57) esta fonte de receita garante mais de 40% dos fundos disponíveis pelos municípios. Para além da situação verificada no ano de 2005, representou-se a dinâmica crescente que esta fonte de receita tem conhecido no “bolo” dos orçamentos camarários nos dez anos anteriores.

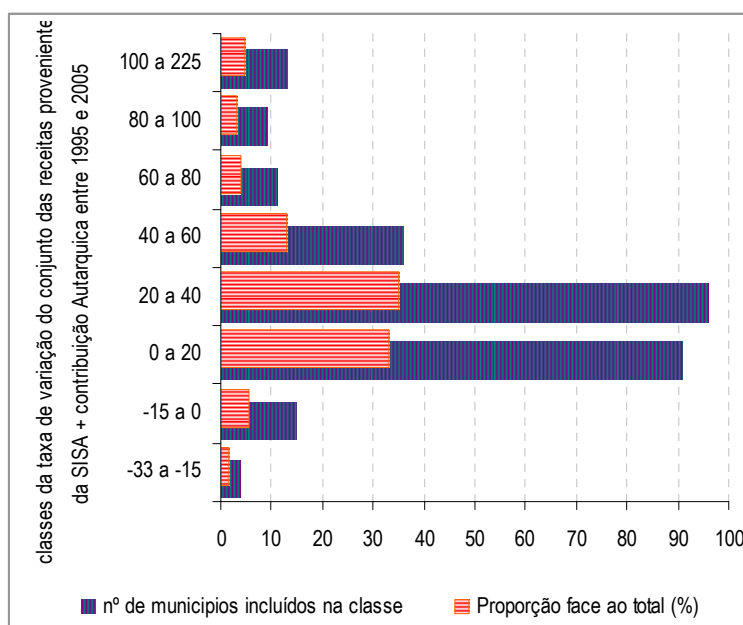
Figura 47 - Taxa de variação (%) do conjunto das receitas SISA e Contribuição Autárquica entre 1995 e 2005
Fonte: INE, com tratamento próprio



Desta análise destacamos o facto de em 93% dos concelhos a taxa de variação na década observada foi positiva. Em 60% dos concelhos (165) a variação foi superior a 20% e em cerca de ¼ a variação foi superior a 40%. Note-se ainda que em 33 concelhos (12%) o crescimento desta receita foi superior a 60% assinalando-se treze casos¹²³ (4,7%) onde a variação foi superior a 100% (**Figura 47 e 48**).

Este conjunto de concelhos protagonistas da situação extrema, à excepção de Amares (certamente relacionado com a frente de expansão da AMP), de Vila Real (configurando um exemplo do resultado da polarização exercida por uma cidade média face à envolvente projectando um vasto espaço de expansão, nomeadamente junto das grandes superfícies comerciais recentemente instaladas) ou de Alcochete (reflectindo o entesouramento proveniente do volume de construção potenciado pela existência da ponte Vasco da Gama inaugurada em 1998). Os restantes concelhos indiciam processos de aumento exponencial na cobrança de impostos, tendo como fonte o parque imobiliário recentemente instalado, ligado à pressão turístico-residencial. Encaixam nesta tipologia os casos de Óbidos onde se licenciaram vários resorts neste intervalo de tempo, os concelhos alentejanos localizados na envolvente imediata, ou próxima, da Barragem do Alqueva, ou ainda, e para finalizar, os concelhos do barlavento algarvio.

Figura 48 - Distribuição dos concelhos por classes respeitantes à taxa de variação do produto da SISA e da Contribuição Autárquica entre 1995 e 2005
Fonte: INE, com tratamento nosso



¹²³ (Amares, Vila Real, Óbidos, Alcochete, Redondo, Alvito, Ferreira do Alentejo, Moura, Aljezur, Vila do Bispo, Lagos, Lagoa e Silves)

3.7 – Notas de Síntese

A expansão urbana é um fenómeno sentido a várias escalas. Note-se que, no cômputo da EU 75% da população vive em áreas urbanas, tendo-se verificado nos últimos anos uma expansão na ordem dos 5%/ano. A tendência de aumento da área de intervenção do urbano é facilitada pelas novas práticas quotidianas e pelo uso crescente do transporte individual. Nos últimos 25 anos aumentou 25% as áreas urbanizadas ao passo que o aumento da população foi apenas de 6%.

Em Portugal, o fenómeno tem assumido contornos de grande visibilidade das últimas décadas. (muitas vezes diagnosticado nos vários relatórios dedicados ao padrão de povoamento). A crescente dilatação da abrangência da Áreas Metropolitanas é acompanhada da atracção e dispersão em torno das cidades médias. Os aglomerados com menos de 2000 habitantes perdem população e os com mais de 10000 aumentam o contingente demográfico. O declínio da população rural foi da ordem dos -3,6% entre 2000 e 2005. Configura-se assim a Grande Área Metropolitana do Litoral (entre a AMP e a AML) na qual vivia, em 2007, 56% da população, registando uma taxa de crescimento de 11% ao ano.

A área artificializada aumentou 39% sendo a progressão na malha descontínua (29,7%) superior à verificada no tecido contínuo (14,9). A taxa de variação do espaço urbanizado foi cerca 11 vezes superior à taxa de variação da população entre 2005 e 2007. O mercado residencial reflecte esta progressão. Note-se que 76% das construções licenciadas em 2007 (segundo o INE) destinam-se à habitação. Nos últimos 26 anos construíram-se cerca de 1,5 milhões de fogos, ao ritmo de 59 000 novos fogos/ano. Na maior parte dos concelhos, os últimos anos foram marcados por variações no número de alojamentos na ordem dos 20%. Esta situação reforçou-se sobretudo nas coroas das Áreas metropolitanas. Em 2007 o número de alojamentos supera em cerca de 32% o número de famílias. Os alojamentos cresceram a um ritmo de 2,5%/ano desde 1981^a passo que este indicador foi de 1,3%/ano no caso das famílias.

Embora seja um indicador indirecto, a venda de cimento expressa a evolução do sector da construção civil atestada pela evolução do volume de vendas, pela representação no VAB e pela comparação da dinâmica face a outros sectores de actividade ou pela capacidade de atrair capital estrangeiro. No que ao VAB diz respeito, o valor esconde, certamente, uma outra face da informalidade. Com uma estrutura empresarial

pulverizada por pequenas empresas¹²⁴, funcionando em fileiras de subempreitadas a possibilidade de omissão nas parcelas dos cálculos de VAB é elevada.

Mesmo considerando estas reservas a análise dos indicadores apresentados permite que se conclua que estamos em presença de um conjunto de actores fortemente condicionadores da manutenção do espaço construído atomizando uma economia pouco equilibrada para a criação de riqueza nos sectores industriais, e no terciário (quer nas suas componentes tradicionais quer nos segmentos mais avançados) absorvendo mão-de-obra pouco qualificada (e imigrante) abundante e beneficiando da pertença a uma fileira marcada pelo entendimento de que a criação de valor é garantidamente exponencial.

O sector financeiro tem alimentado a sua intervenção na progressão contínua dos preços (1,6%/ano entre 1995 e 2005). Esta realidade verifica-se na progressão exponencial do valor médio das hipotecas e na média do crédito concedido *per capita* (o último indicador passou de cerca de 800€ em 1995 para 4000€ em 2008). Em 55% dos concelhos do Continente as taxas de crescimento do crédito concedido à habitação variaram entre 200 e 600% entre 1995 e 2006.

A difusão dos instrumentos de planeamento/uso do solo municipal não reproduziram qualquer efeito no desequilíbrio entre a construção de fogos e a progressão demográfica, estando esta mais relacionada com a flutuação espectável nos preços pressentida por parte dos agentes da oferta.

As receitas das autarquias relacionam-se com a expansão do seu parque construído. Em 60% dos concelhos a variação das receitas dos impostos mais relacionados com o processo de urbanização foi positiva. Note-se, para finalizar, que em 60% dos municípios a variação entre 1995 e 2005 foi superior a 60% e em cerca de ¼, esta superou os 40%.

¹²⁴ Note-se que tendo em conta os dados do número de efectivos e de sociedades a média de empregados por empresa não ultrapassa os dois.

2ª PARTE: MERCADO IMOBILIÁRIO E EXPANSÃO URBANA na cidade das CALDAS DA RAINHA

”Defendeu-se, há anos, que as cidades médias se deviam integrar em rede para serem mais competitivas. É verdade, mas é só parte da história. As nossas cidades médias tendem a replicar, em ponto pequeno, os vícios de Lisboa e Porto. Está lá tudo. Em pequenino, mas está lá. O centro a morrer, a cidade a crescer em detrimento do resto. Está em causa o modelo de desenvolvimento, do qual o ordenamento do território devia ser uma componente”,

(FERRÃO, Jornal Expresso, 2007)

Feita a aproximação teórica e tratados aspectos empíricos passíveis de posicionar á realidade verificada no país, trataremos, nesta parte do trabalho, a cidade das Caldas da Rainha, tomando este exemplo como laboratório dos processos verificados, nas últimas décadas, e aqueles que estão actualmente em curso neste tipo de cidades.

Capítulo IV – Cidade das Caldas da Rainha: da matriz do povoamento o processo de (peri)urbanização

“ A cidade mítica que para alguns pensadores terá já dado lugar ao «urbano alargado», adjectivo a que Portas adiciona outros: «disperso», «difuso», «emergente», «abrangente». Ou «cidade-rede», «metrópolis». «Nomes para a cidade sem nome, uma cidade que se caracteriza pela diversidade, pela descontinuidade, por uma enorme mobilidade que já não é só radial.» Uma mobilidade que perdeu o Centro”. (CÂNCIO, 2008)

4.1- Matriz definidora da estrutura do povoamento

“Uma cidade é sempre uma criação, um elemento fundamental da organização do espaço, um nó na malha das relações estabelecidas voluntária ou espontaneamente entre os habitantes: uma obra humana inscrita num pedaço de solo, um facto de superfície de dimensões reduzidas mas de maior significação pelas conexões que estabelece,” (RIBEIRO, 1969)

Um traço relevante da região onde viria a ser fundada a cidade das Caldas da Rainha resulta do facto de, até ao Século XII, ter cabido aos aglomerados com função portuária (Pederneira, Atouguia; São Martinho; Alfeizerão; Salir do Porto) a missão de estruturar o território envolvente.

Do século XII ao XV, afirma-se a função agrícola na região. Função que é conduzida pelos monges de Cister, preconizando um padrão de povoamento dispersivo caracterizador de grande parte da Estremadura.

Essa matriz remete as suas raízes para a predominância do relevo moderadamente acidentado (de grande variedade geomorfológica), para a existência de inúmeros cursos de água e, para a fertilidade dos solos que se prestam ao aproveitamento agrícola. O conjunto de condições elencadas possibilitou a fixação de casais e pequenos povoados, um pouco por todo o lado.

O território no qual se veio implantar a cidade das Caldas da Rainha ganha contornos formais após a concessão dum foro municipal localizado na área até então abrangida pelos Coutos de Alcobaça e pelo concelho medieval de Óbidos.

A atribuição desse foro data de 1511 mas, é a construção do Hospital Termal que solidifica a criação da nova unidade administrativa entre as duas anteriormente

apresentadas. Essa posição geográfica¹²⁵ foi-lhe granjeando, desde cedo, o potencial de crescimento.

Alcobaça (a norte), e Óbidos (a sul) são os dois aglomerados que se destacavam no padrão rarefeito do povoamento. Óbidos em 1537 era a única vila desta extensão de território, definida como tal, porque concentrava mais de 1000 moradores e mais de 500 fogos, embora esta afirmação regional se tenha resfriado nos dois séculos seguintes. Estes dados mostram que a capacidade centralizadora de ambas as localidades era relativa. Note-se que desde 1527 até ao século XVII a vila das Caldas mantém o seu número de fogos abaixo da média das vilas pertencentes aos Coutos de Alcobaça (110 fogos). Esta situação inverte-se em 1739, quando a média de fogos nas vilas pertencentes a estes Coutos se posiciona nos 290 e, a vila das Caldas já tinha 306.

A polarização assumida pelo lugar recém-criado resulta assim da inexistência de cidades com dimensão relevante no contexto regional¹²⁶. Certamente que esta realidade não pode ser dissociada do facto de no sec. XV se ter localizado o equipamento hospitalar, estando este inserido numa rede de prestação de cuidados de saúde com abrangência regional/nacional¹²⁷ que impulsionou a afirmação do novo aglomerado.

Bebendo forças na sua centralidade a vila recém-criada depressa contribui para o redireccionar das funções produtivas da região. Este redireccionamento manifesta-se na afirmação do termalismo como prática curativa das classes baixas e de lazer refinado por parte da burguesia e nobreza, abrindo caminho para à criação dum entreposto comercial para servir uma vasta região. Esta segunda função perdura até hoje¹²⁸.

Por fim, merece ainda reflexão, o facto de ser do elemento água que resultam as grandes mutações territoriais que moldaram a região onde se veio a afirmar esta cidade. Primeiro os portos, usados como meio de comunicação e entreposto de chegada/saída de matérias-primas (madeira e outras, que então aqui existiam). Depois, a água em abundância que potencia o uso agrícola desenvolvido pela mão dos monges de Cister. É

¹²⁵ A posição geográfica afirma-se na charneira entre os dois domínios administrativos fortes, bem assim, na condição de nó de atravessamento viário, quer de ligação N/S, quer de leste para oeste.

¹²⁶ Tendo em conta que o meio de transporte usado nessa época se reduzia às modalidades possíveis a partir da tracção animal, o posicionamento da cidade face a Lisboa, a Leiria e a Santarém correspondiam, sensivelmente a meio dia de viagem. Era esta a distância que obrigava a paragem para alimentar os animais e as pessoas de modo a poder seguir viagem.

¹²⁷ Este hospital surge da reformulação assistencialista aos pobres desencadeada por D. João II e Dona Leonor. Esta reforma defendia um apolítica de concentração de equipamentos hospitalares nos núcleos urbanos em crescimento. Estavam ainda incluídos nesta reforma a fundação das Misericórdias ambos prestadores de cuidados de saúde onde seriam introduzidos critérios científicos, técnicos e medicinais existentes na época. Uma diferença fundamental, face aos hospitais existentes na Idade Média era a obrigatoriedade da existência de enfermeiros. O Hospital da Caldas da Rainha é o primeiro a surgir desta orientação política de assistencialismo.

¹²⁸ A primeira das funções, como se verá adiante, foi absorvida pelas mesmas forças que a fizeram emergir.

também da água, agora água termal, debitada pela existência da falha que recorta a Depressão Tifónica (a nascente) que surge a terceira função centralizadora: termalismo.

4.1.1 - Nascimento do lugar (Caldas da Óbidos) e convulsões expansivas da vila das Caldas da Rainha (do sec. XV ao século XIX)

Embora existam referências acerca do aproveitamento das fontes termais anteriores¹²⁹ a esta data, a “certidão de nascimento” do lugar que é hoje a cidade, remonta a 4 de Dezembro de 1488, recebendo então o topónimo de Caldas de Óbidos. Essa certidão foi assinada pelo Rei D. João II que, respondendo a um pedido da Rainha D. Leonor, concretiza o propósito de construir um hospital e “dar privilégios e liberdades para aqueles que às ditas Caldas viessem e para que então havendo aí moradores podiam os ditos enfermos achar tudo o que lhe cumprisse”.

No conjunto de privilégio atribuídos às trinta famílias que se fixassem nas imediações do balneário estavam incluídos, entre outros serviços, a promessa de ser criada Câmara de Vereação, nomeação de juízes e oficiais.



Figura 49 - reprodução do postal feito a partir do retrato da Rainha D. Leonor, pintado por Malhoa em 1926.
Fonte:(TRANCOSO, 1999)

A construção do Hospital responde à necessidade sentida pela coroa de dar condições minimamente condignas aos doentes que procuravam curar as suas doenças com a água

¹²⁹ Em 1222 D. Zondo, proprietário da aldeia de Cornaga (actual Tornada, localizada a norte da cidade), deixou dinheiro em testamento, para arranjar os banhos das Caldas de Óbidos, para arranjar a albergaria e ainda para a Confraria do espírito Santo. Esta doação permitiu a reconstrução das instalações dos banhos, sendo esta dirigida pela ordem Beneditina de Rocamador. No século XV surgem notas da degradação das instalações associadas à decadência da Congregação que se tinha encarregado da sua reconstrução três séculos antes. É este legado que Dona Leonor vem ressuscitar.

termal, tendo sido comprovada, pela própria Rainha (tendo em conta vários relatos), a sua capacidade terapêutica

Prestigiado pelas capacidades curativas das exsurgências termais, bem assim, pelo investimento e pela presença física da família real, o núcleo expande-se em torno do embrião base (primeira centralidade), constituído(a) pela implantação do hospital.

Ocorrem á nova localidade (para além dos enfermos), a mão-de-obra necessária às obras empreendidas, funcionários dos novos serviços e, conseqüentemente, população que produzia e abastecia as necessidades que a fixação de uns e outros originava.

A evolução do aglomerado é de tal modo significativo que em 1511 justificava já a atribuição de estatuto de vila à localidade, para o que foi necessário demarcar os seus limites.

O hospital constituía o elemento central do aglomerado à volta do qual se desenharam os arruamentos. É disto exemplo a via de circulação, designada por rua da Volta dos Sinos (hoje Rua Rodrigo Berquó), que o envolvia pelas traseiras.



Figura 50 - representação do núcleo central do aglomerado em 1742

Fonte: vectorização da planta de levantamento¹³⁰ elaborada ou por João Pedro Ludovice, ou por Costódio Vieira, acedida em BARROS(2005).

¹³⁰ Esta planta foi elaborado com o objectivo dar informação a D. João II acerca da estrutura do aglomerado e possibilidades de este se instalar, a conselho do seu médico. Seria necessário equacionar as capacidades existentes na vila para acomodar o rei e a sua extensa comitiva.

As primeiras casas (de sobrado e com quintal), onde se albergaram os primeiros moradores (privilegiados) implantaram-se ao longo da Rua Nova (actualmente designada Rua Rafael Bordalo Pinheiro). Estas casas e respectiva estrutura de arruamentos corresponde ao primeiro núcleo urbanizado circunscrito entre a Rua Nova e a Volta dos Sinos, passando pelo designado Terreiro das Vacas (hoje largo João de Deus).

Com a construção do Rossio, concentrando as funções administrativas e servindo de mercado, o núcleo inicial expande-se para poente através da Rua Direita (actual Rua da Liberdade). O Rossio (assume da denominação corrente de Praça da Fruta, respondendo à atribuição toponímica de Praça da Republica) secundariza a primeira centralidade passando a estruturar a construção de um novo núcleo habitacional¹³¹ que viria a albergar (ao que tudo indica ainda durante a primeira década do Sec. XVI), num dos topos, a capela de S. Sebastião. Em 1749 (**Figura 50**) a sua função é reforçada com a construção do edifício dos Paços do Concelho, até então a funcionar junto das instalações do Hospital Termal¹³².

O século XIX abre alas para uma nova projecção da cidade ligada à emergência do termalismo. Desde meados do século XVII, que Caldas da Rainha começa a somar a chegada de pessoas em busca de tratamento com as que vinham à procura de lazer/cultura. Aquilo que se designava na época por “ir a águas”. Esta ideia estava associada ao turismo de vilegiatura protagonizado pelas classes motoras de posturas sociais diferenciadas que pretendiam “mudar de ares”.

Caldas da Rainha conciliava a tão desejada mudança de ares (que aliviava as doenças da vida moderna, como então se acreditava), com os restantes complementos restituidores da saúde física e psicológica: “exercício ameno, banhos, copinho, peregrinação, entretenimento, vida nova!” (...) Júlio César Machado citado em SERRA(2005).

¹³¹ Nesta primeira área de expansão estruturada em torno do Rossio localizam-se um novo conjunto de edifícios. Segundo uma discrição da Memória Paroquial (a que se deve descontar os exageros próprios de tais discrições), diz-se que se tratava de “um dos mais singulares das vilas deste reino, não só pela boa figura e assento das casas, e nobreza de edifícios, como pelo abundantíssimo de todo o género de viveres quotidiano, e mais avolumado nos domingos e dias santos, em que o número de muita gente que concorre a ele o faz vistossíssimo”, citado em TRANCOSO(1999).

¹³² Importa notar, que até à transferência destes serviços para a Praça Nova (por oposição à Praça Velha fronteira ao Hospital) foi antecedida da transferência do pelourinho e marcou uma tentativa de separar os poderes assumidos pela Administração do Hospital e os poderes da Câmara. Até à data estes poderes interpenetravam-se desde logo partilhando instalações. Esse objectivo foi apenas em parte cumprido.

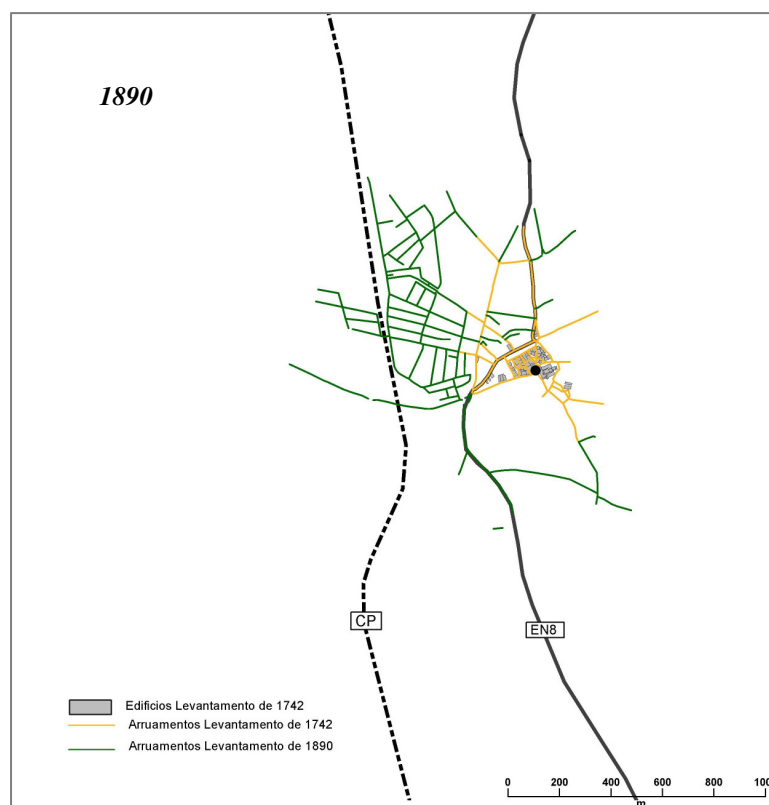


Figura 51 - Representação da expansão da cidade para Poente decorrente da construção da linha do Oeste
Fonte: elaboração própria com base no “Plano da Vila das Caldas feito no ano de 1742”acedido em SERRA(2005)

A afirmação desta nova função urbana serve de móbil para um conjunto alargado de mudanças na estrutura urbanística (**Figura 51**). No centro de todas estas transformações urbanas está a construção da linha de caminho-de-ferro. Se o Hospital tinha servido de elemento agregador do núcleo inicial, a expansão do século XIX faz-se no sentido da linha de caminho-de-ferro, direccionando para oeste o sentido da expansão.

O caminho-de-ferro potencia a vinda de grande número de pessoas do povo. A cidade passa a ser considerada como destino turístico da moda, local de tratamento, passeio e divertimento. As funções misturam-se, abrindo caminho para a convivência dos “visitantes pagantes”, com os visitantes que beneficiavam de assistência gratuita.

Tem então lugar a terceira grande revitalização da função termal¹³³ com o plano de modernização dirigido por Rodrigo Maria Berquó. O objectivo do plano era afirmar o hospital na sua ligação com a vila, potenciando a capacidade de atrair visitantes de

¹³³ A primeira teve lugar com após o declínio da direcção por parte da ordem de Rocamador; a segunda com a Dona Leonor e a afirmação da função curativa do Hospital.

modo que pudesse ombrear com os destinos do mesmo tipo existentes nos restantes países Europeus.

Propõem-se a separação da vertente curativa da balnear deslocando a primeira para uma unidade hospitalar construída para o efeito (Hospital Santo Isidro) fora da vila, posicionada a 500m do centro urbano junto à extremidade sul do concelho (ver **Anexo 6**).

Um vasto conjunto de projectos animou esta fase de crescimento e consolidação do centro urbano, de entre os quais destacamos: i) remodelação do Clube de Recreio; vedação do Parque D. Carlos I; regularização do trânsito no largo fronteiro ao hospital; diversificação do tecido construído com a edificação da nova residência para o Administrador do Hospital, remodelação dos aposentos reais, construção de mais dois pisos no antigo hospital e, construção de um novo hospital no parque (Hospital D. Carlos I) que iniciou a sua construção aquando da inauguração do Hospital de Santo Isidoro (1892).

A morte do percursor do plano de melhoramentos (e administrador do hospital) faz com que parte dos projectos não conheça o seu *términus*. Alguns deles até à actualidade. São disto exemplo a separação da vertente hospitalar da parte balnear, a ser operada nos serviços do hospital ou, o fechamento da circulação de trânsito no Largo Rainha Dona Leonor. Para além destes projectos, a obra inacabada de Rodrigo Berquó espelha-se nos Pavilhões do Parque que nunca encontraram função que fizesse jus ao propósito inicial. Contudo, o esforço modernizador direccionou-se, além do mais, para a resolução de problemas essenciais como a ausência de infra-estruturas de saneamento.

Com este intuito, desencadeia-se a intervenção na rua do Olival de Baixo, posteriormente rebaptizada como Rua de Camões (ver **Anexo 7**), onde se procedeu, ao encanamento da água sulfurosa e dos esgotos debitados pelo hospital, à demolição de várias azenhas e tanques aí localizados, bem assim, à drenagem dum pequeno pântano posicionado no extremo da rua onde vinha dar o designado Passeio da Copa. Neste espaço foi criado o actual Largo Fontalva. Este largo passaria a servir de rótula distribuidora de tráfego, destronando a ligação pela rua Rafael Bordalo Pinheiro/estrada do Avenal da função de acesso ao núcleo urbano (através da rua do Olival de Cima, mais tarde designada por rua General Queirós), ao então renovado complexo termal.

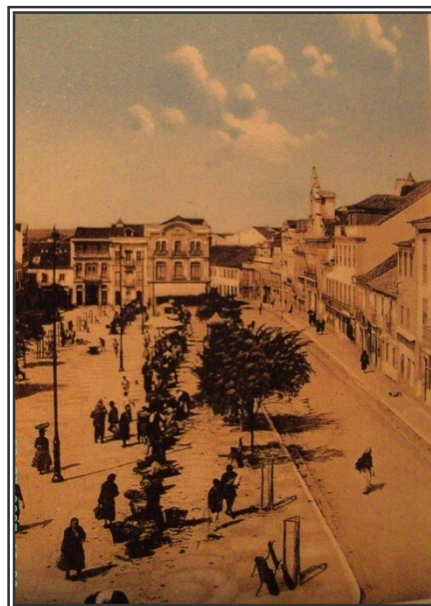
A afirmação da primazia da rua Camões (como prolongadamente para o antigo Passeio da Copa, actual Rua Manuel Freire da Câmara) fica consolidada com a construção duma grande unidade hoteleira (Hotel Lisbonense), em finais da década de 1870.

Esta fase de crescimento acentuado assinalou ainda a intervenção no Rossio (sendo então rebaptizado como Praça Dona Maria Pia), procedendo-se a alinhamentos e, sob ordem de Celestino Rosa desenha-se e implanta-se o tabuleiro em calçada portuguesa onde se assinalam os locais de venda.

A intervenção na Praça, em torno da qual se tinha refundado o centro da vila, levou à retirada da venda de alguns géneros, nomeadamente o peixe. Esta situação conduziu à construção duma nova Praça a sudoeste do antigo Rossio (ver *Anexo 8*).

A actual Praça 5 de Outubro, para onde se deslocou um teatro localizado na antiga rua do olival de Baixo (rua Camões) marcou o avanço da malha urbana, abrindo-se novas ruas e novos quarteirões, no sentido do atravessamento da linha de comboio. O posicionamento da estação distava do centro urbano (polarizado pela praça 5 de Outubro) cerca de 700m.

Figura 52 - Mercado da Praça da Republica em 1929
Fonte: reprodução de postal publicado em TRANCOSO (1999)



Em 1888 com a inauguração da via-férrea o crescimento converge do centro (Praça da Republica) para a estação, construindo-se para tal, a rua Miguel Bombarda (ver *Anexo 9*) e a Avenida da Independência Nacional. A área construída acompanha este movimento preenchendo, com quarteirões rectangulares, os espaços a norte e a sul destas novas ruas. A expansão tem lugar ainda, nas vias de saída da cidade de que é

exemplo a estrada de Alcobaça (rua capitão Filipe de Sousa) e junto à Praça de touros, mas também, na Estrada da Foz, Estrada de Lisboa e Rua do Chafariz das Cinco Bicas, actual rua Diário de Notícias (ver *Anexo 10*).

A expansão para sul foi contida por via da existência de dois elementos que funcionavam como barreiras físicas: o parque e o cemitério. Este motivo impeditivo do crescimento para sul reforçou a tendência de expansão para oeste e para norte, que ainda hoje se verifica.

4.1.2 – Da afirmação da cidade (termal?) – Séc. XX

O levantamento feito em 1926 (*Figura 53*) espelha a absorção da linha de comboio pela malha urbana, avançando pela Rua Sebastião de Lima prolongando-se para o Bairro Além da Ponte, cruzando a linha. Neste bairro construíram-se casas modestas, “muitas vezes clandestinas” FONSECA (1981).

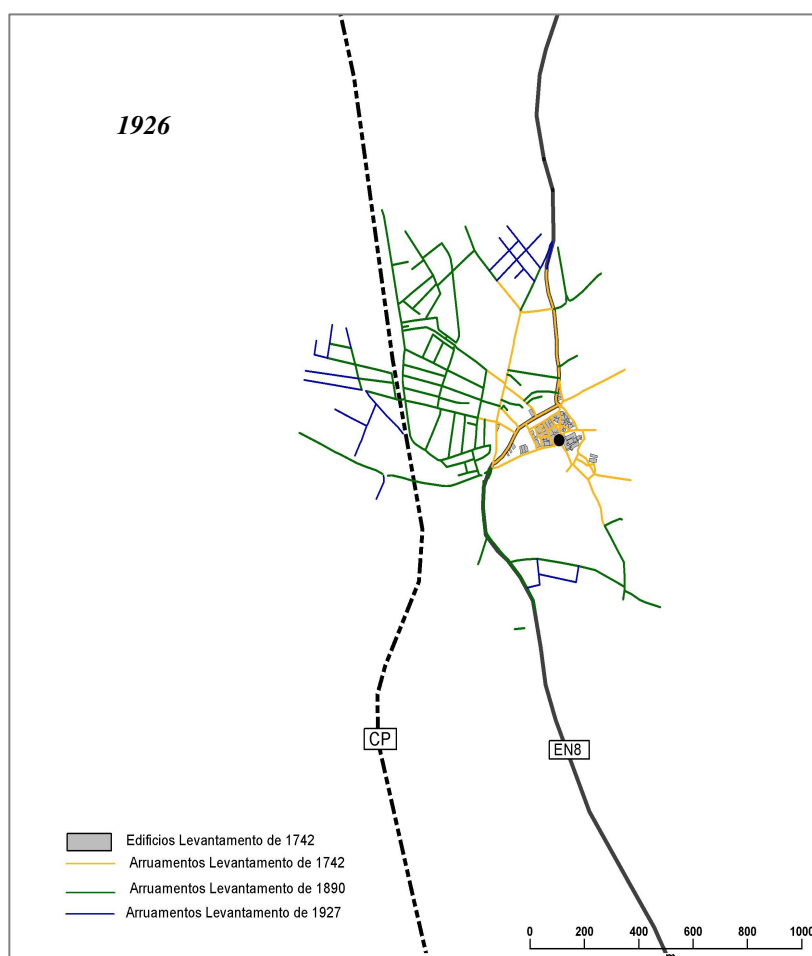


Figura 53 - representação da expansão da cidade para oeste e para norte a partir da vectorização dos arruamentos representados no Roteiro Guia de 1926

Fonte: elaborado com base na planta apresentada em FONSECA (1981)

Em 1927 (data em que conquista o título de cidade) a população recenseada nas Caldas da Rainha era já da ordem dos 7 000.

Esta expansão correlaciona o aparecimento da linha de caminho-de-ferro com a expansão do termalismo. Realidade que pode ser observada no levantamento realizado por FONSECA (1981) onde se assinala a evolução dos estabelecimentos hoteleiros entre 1901 e 1926 (ver *Anexo II*).

A observação quer do número, quer da diversidade de estabelecimentos (hotel, pensão, albergaria/casa de hóspedes e aluguer de quartos) atesta a dimensão da procura desencadeada pela emergência do termalismo¹³⁴.

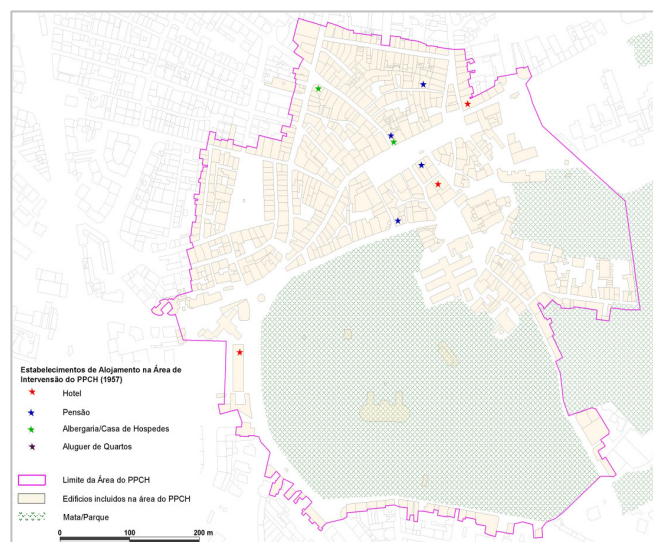
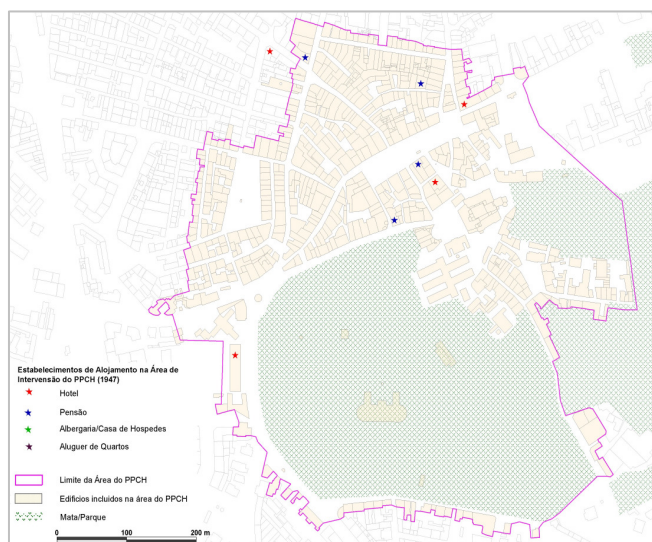


Figura 54 - Distribuição das unidades de alojamento em 1965

Figura 55 - Distribuição das unidades de alojamento em 1974

Fonte: elaborado com base em FONSECA (1981)

A expansão da cidade ligada à função termal e a inauguração da linha de caminho-de-ferro (1888), repercute-se no facto de em 1901 existirem aqui sete hotéis e, 25 anos depois, o número aumenta e as tipologias diversificam-se. Para além dos 8 hotéis existiam ainda 6 pensões.

Inicialmente as unidades concentravam-se na proximidade do Hospital, em 1926 são construídos alguns hotéis e pensões a norte da Praça da República, acompanhando o crescimento urbano nesse sentido (*Figura 54 e 55*).

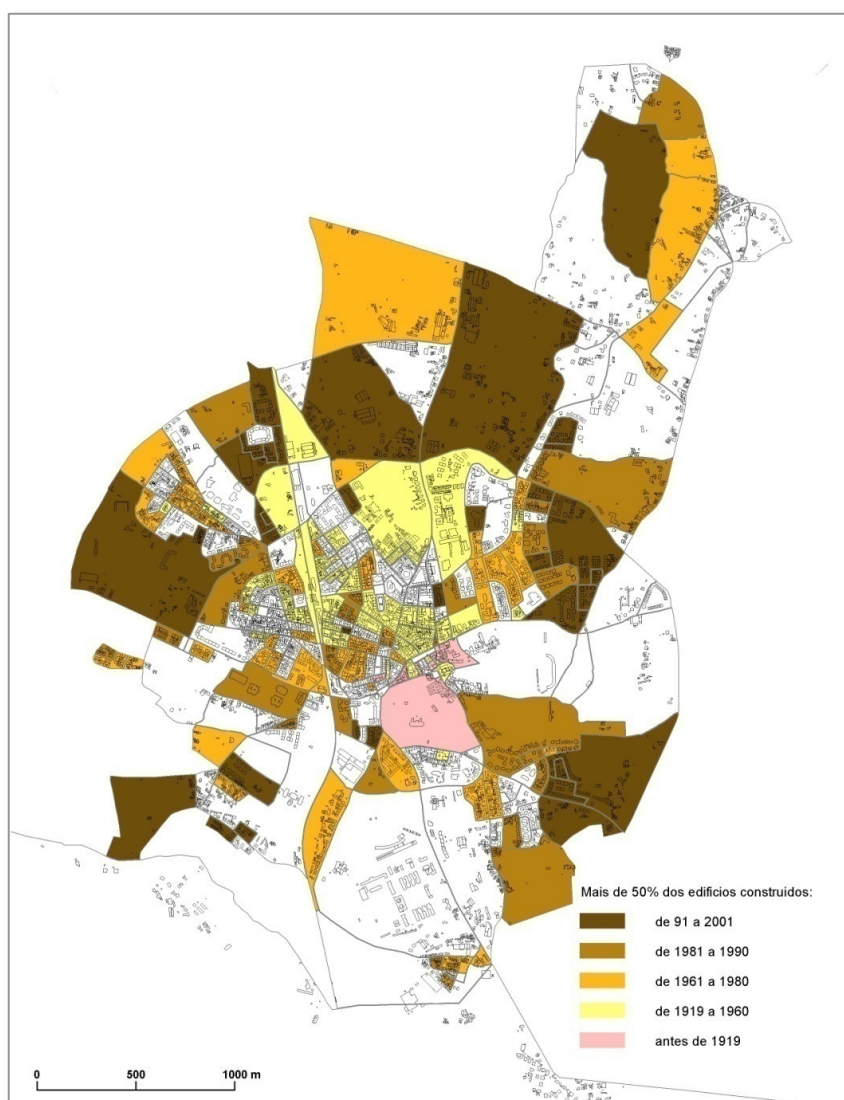
¹³⁴ “nesta época, Caldas da Rainha contava com cerca de 8 000 a 10 000 turistas durante o Verão e constituía uma das principais estâncias de veraneio portuguesas” CAVACO(1979), citada em FONSECA(1981)

Se tivermos em conta o intervalo temporal compreendido entre 1901 e 2008 podemos constatar que foi em 1926 que se registou uma maior número de unidades de alojamento (14 estabelecimentos).

O declínio da função termal começou a manifestar-se ainda durante a primeira metade do século XX. Esta situação resulta quer das mudanças nas opções de tratamentos por via da evolução da medicina, quer pela afirmação dos destinos de sol e praia. Para além disto, o desenvolvimento dos transportes traz a possibilidade de viajar para destinos mas longínquos, aumentando deste modo, o espectro da oferta concorrente.

Apesar da perda de relevância das funções termais, verificada a partir dos anos 20 do século passado, tal como se pode constatar pela redução verificada na quantidade e qualidade das unidades de alojamento, a cidade, fruto da posição geográfica, manteve o ritmo de expansão apoiada nas infra-estruturas até então criadas e na emergência do sector da cerâmica.

Figura 56 - diferenciação espacial da evolução das áreas onde mais incidiu o processo de expansão
Fonte: INE com elaboração própria



A **Figura 56** resulta da conjugação dos mapas apresentados nos **Anexos 12 a 16**. Neste representamos apenas as subsecções incluídas no perímetro urbano da cidade onde o processo de construção ocorrido se manifestou com mais expressão (com mais de 50% dos edifícios construídos nos intervalos correspondentes). Podemos verificar o avanço da urbanização para coroa cada vez mais distantes do centro.

Observando os mapas apresentados nos **Anexos 12 e 13**, percebe-se o sentido do movimento de expansão. Seguem em simultâneo, a construção no Bairro de Além da Ponte, a frente de expansão aberta no caminho da Fonte do Pinheiro, assim como a urbanização nas imediações à Praça de Touros ou ainda, na Cerca da Maria Guilhermina. Acentua-se ainda a construção junto dos acessos principais da cidade ao mesmo tempo que se vão preenchendo espaços vazios no meio desta vasta área de expansão

É neste período da elevação da vila à categoria de cidade (1927)¹³⁵ que os responsáveis locais vêm necessidade elaborar um “plano de melhoramentos” que vem a ser atribuído à responsabilidade de Paulino Montês no ano seguinte. Da proposta constava a intenção de urbanizar as Cercas Maria Carolina (área onde se localizam actualmente o edifício do Montepio e a Rodoviária), e a do Borlão (conjunto urbano protagonizado pelo edifício da Câmara Municipal e Praça 25 de Abril, que viria a assumir parte das funções de centro). Dizia-se que seria necessário completar a malha urbana que a existência destas áreas tinha dificultado¹³⁶, criando-se aqui um bairro com funções comerciais e administrativas.

Os mapas dos **Anexos 14 e 15**, vão indicando o rumo da urbanização da cidade. À medida que se intensifica o espaço urbanizado no miolo consolidado a frente de expansão definida intensifica-se na coroa definida pela distancia de 1,5km do centro da área mais consolidada, (Bairro dos Arneiros (a NO), na Cidade Nova, na Encosta do Sol (a E), etc. Em simultâneo surgem espaços urbanizados quer no anel dos 2,5km do centro quer a 5km. É disto exemplo a incidência da urbanização no Vale do coto (a NE).

¹³⁵ Note-se que no distrito, à data, apenas Leiria tinha o título de cidade.

¹³⁶ ” Fonseca (1981), referindo-se ao caso da Cerca Maria Carolina, diz que a manutenção destes espaços se deve ao “elevado preço do terreno, por se localizar muito perto do centro”, no qual se viriam a instalar classes de nível económico mais elevado e grande número de estabelecimentos comerciais e serviços públicos

Entre 1991 e 2001 (*Anexo 16*) a pressão sobre os anéis exteriores ganha ainda contornos mais definidos na medida em que grande parte das subsecções que distam mais de 1km do centro apresenta (em 2001) proporções de edifícios construídos nas classes onde a razão percentual é superior a 50%.

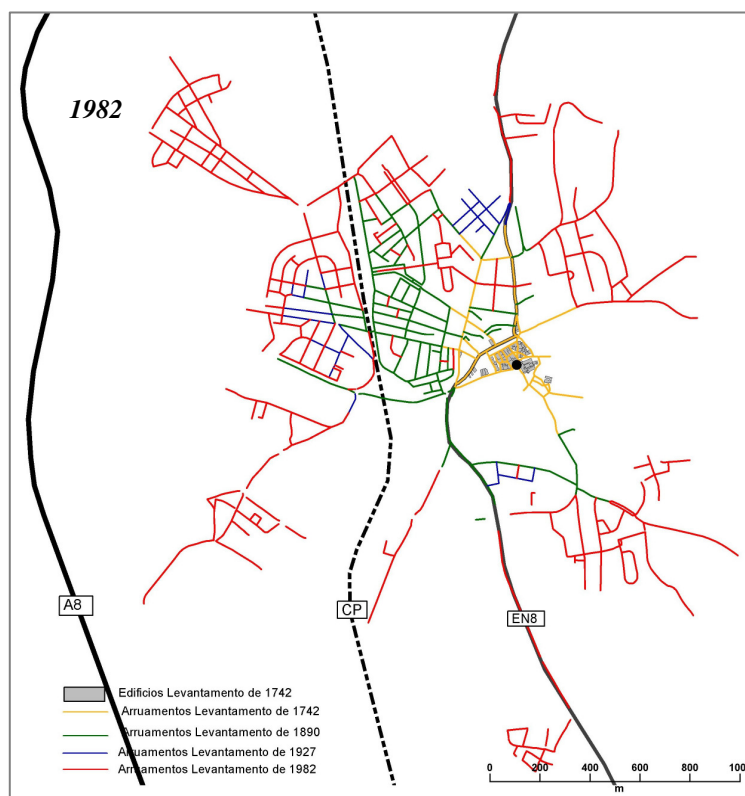


Figura 57 Evolução da estrutura na cidade das Caldas da Rainha até 1982

Fonte: elaboração própria, com base na planta apresentada em FONSECA (1981) e sobreposição de fotografia aérea IGEO (1982)

A **Figura 57**, sintetiza as fases de evolução da malha de arruamentos entre 1742 e 1982, verificando-se um processo continuado de alargamento do aglomerado. Nos pontos seguintes ocupar-nos-emos do sucedido após esta última camada de transformações que constam na figura.

Nas coroas que marginam a malha mais consolidada (onde as densidades¹³⁷ são significativamente maiores) surgem equipamentos comerciais, habitação isolada, em banda, em condomínios... num mix de que fazem parte integrante espaço agrícolas, fragmentos de espaços florestais, uma proliferação crescente de espaços expectantes a par com variados tipos de infra-estruturas. Este processo segue em paralelo com as alterações patentes nas estruturas constituintes do espaço rural. Assim a peri-

¹³⁷ Quando nos referimos às densidades queremos frisar que estas podem ser demográficas, de edifícios, de alojamentos, de actividades, de serviços, de equipamentos, de infra-estruturas e mesmo densidades relacionais.

urbanização funde-se (especialmente nos primeiros anéis de proximidade à cidade) com a rurbanização¹³⁸.

Esta pulverização de usos e actividades alarga o espectro geográfico do “urbano”. No entanto, tratasse duma constelação que comporta elementos excludentes para que seja considerado, numa relação de causa/efeito, como aumento da amplitude da cidade, na sua acepção morfo-estrutural.

De seguida analisamos a concentração da população e depois passaremos para as questões tradutoras das alterações no mercado imobiliário e na expansão urbana.

4.1.3 – Um processo continuado de concentração demográfica na cidade

O crescimento urbano é, como não poderia deixar de ser, acompanhado pelo crescimento demográfico. Esta realidade tem seguido a par desde o numeramento de 1527 onde se contaram 70 vizinhos nas Caldas da Rainha. Em 1656 contavam-se 800 habitantes, em 1708 contaram-se 230 vizinhos e, em 1747 existiam mais de 300 fogos.

O Recenseamento Geral da População do ano de 1878 mostra que a dinâmica termal segue em paralelo com o aumento populacional atingindo a vila a fasquia de 2700 habitantes, num total de 13 000 para o concelho¹³⁹.

Este crescimento prolongou-se e adensou-se durante o século XX. Esta realidade será tratada com mais atenção de seguida.

De um modo geral, o padrão de distribuição da população transpõem-se para a matriz de povoamento reflectindo-se, no caso das Caldas da Rainha, numa progressão no sentido do aumento gradual do espaço periurbano, espaço este que se caracteriza pela fragmentação dos usos do solo.

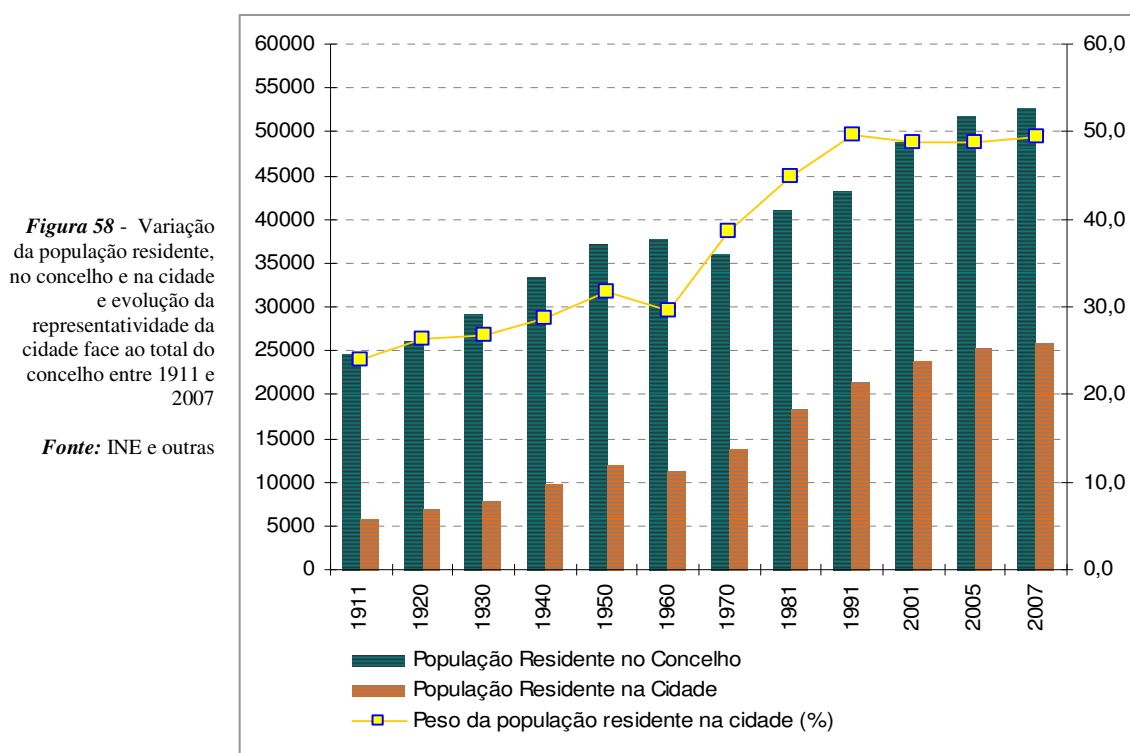
O movimento permanente de que se reveste a progressão do contingente demográfico do concelho traduz-se num crescimento médio de 1% por cada ano, desde 1911. Esta progressão demográfica materializa-se na passagem de 24 516 residentes, em 1911, para 52 587 em 2007.

¹³⁸ A rurbanização é o produto da incorporação de estruturas urbanas nos pequenos aglomerados cujas características são essencialmente de carácter rural

¹³⁹ Lembre-se que em “1836 E 1855, o concelho recebeu nove freguesias, em resultado da extinção do senhorio do Mosteiro de Alcobaça e da desclassificação de várias centenas de antigos concelhos (que passaram a integrar outros com simples freguesias). Esta reorganização administrativa saldou-se, no caso das Caldas, por uma muito considerável ampliação da área de jurisdição municipal, polarizando a vila uma vasta região agrícola ” (...) SERRA (2005).

No período 1991/07, cujas transformações mais aproveita analisar, assinala-se uma taxa de variação demográfica na ordem dos 20,4%. Se atendermos exclusivamente ao produto da dinâmica verificada entre 2001 e 2007 a taxa de crescimento perfaz 7,7%.

Existe um paralelismo entre a dimensão do crescimento demográfico no concelho com a concentração demográfica na cidade (e no seu espaço de influência). Note-se que a área da cidade (17,4km²) não coincide com a área das freguesias normalmente conotadas como sendo “a cidade”: Santo Onofre e N^a Sra. do Pópulo, nem com os limites de perímetro urbano¹⁴⁰. Os seus limites compreendem parte de ambas as freguesias enumeradas, mas também áreas pertencentes ao Coto e à Tornada.

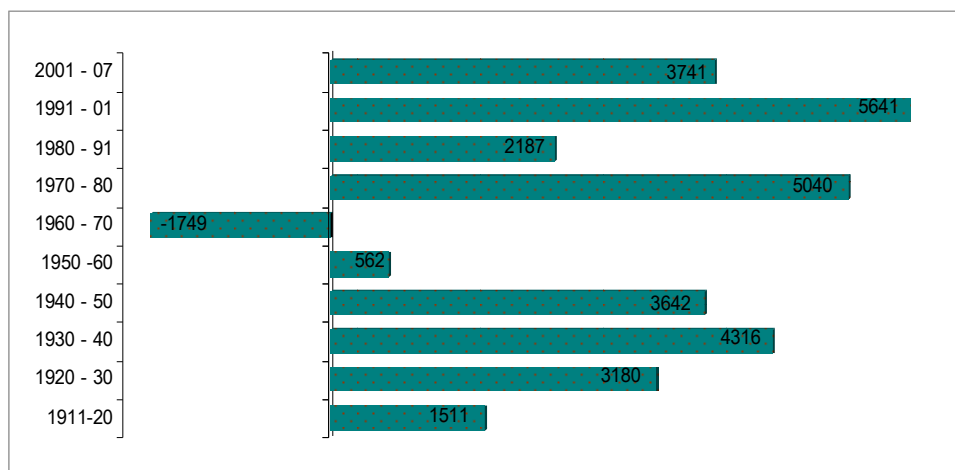


Observando a série de 96 anos reproduzida no gráfico (*figura 58*), corrobora-se a tónica de crescimento associada a um processo de longo prazo. Constitui excepção nesta linha ascendente, o abrandamento verificado entre as décadas de 60 e 70 do século passado a que se seguiu o único episódio de regressão demográfica ocorrida no concelho. Esta retracção teve lugar entre 1960 e 1970. Certamente, que esta inversão na linha ascendente que marca os registos demográficos do concelho, está correlacionada com o período de emigração para os países do Norte e Centro da Europa, alinhando o concelho com a conjuntura verificada no país.

¹⁴⁰ O perímetro urbano da cidade definido na Carta de Ordenamento vigente tem uma área de 13,6km²

A informação recolhida indica que logo na década seguinte é retomada a tendência de crescimento. Se na década que intermediou os anos 60/70 do século XX, o concelho perdeu 1 749 residentes (correspondendo a uma taxa de variação negativa na ordem dos 4,6%), logo na década subsequente, o saldo demográfico excedia 5 000 novos residentes. Sublinha-se o facto de nos últimos 16 anos o concelho incrementou a sua população em mais 9 382 indivíduos.

Figura 59 -
Saldo da
população
residente, no
concelho e na
cidade, entre
1911 e 2007
Fonte: INE e
outras



As **figuras 59 e 60** mostram que de uma forma genérica a taxa de crescimento da cidade tem superado sempre a taxa de crescimento referente ao concelho. São excepção a esta tendência geral, o sucedido no espaço temporal que medeia as décadas de 40/50 do século XX onde a taxa de crescimento da população a residir na cidade passou do patamar dos 23%, para valores negativos na ordem dos -5%.

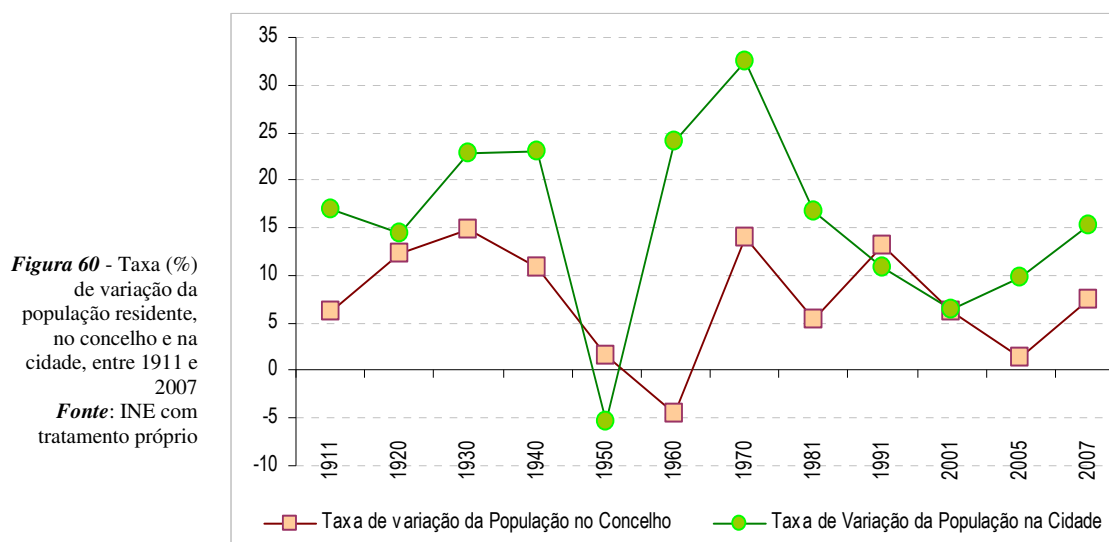
Do desacerto temporal entre a quebra verificada no efectivo populacional da cidade e a verificada no âmbito do concelho, pode-se inferir que o fluxo migratório que teve lugar nos anos 40/50 (cujo destino eram os países da América do Norte e do Sul) afectou mais a constituição demográfica da cidade, ao passo que a emigração do Pós-Segunda Guerra Mundial (para países da Europa do Norte e Central), teve mais participação dos residentes provenientes de fora do espaço da cidade.

Permanece activa a tendência crescente de concentração da população na cidade entre 1950 e 1981, registando-se taxas de variação superiores às indexadas à totalidade do concelho.

Ultrapassada uma ligeira inflexão que teve lugar ente 1981 e 1991, onde a progressão do concelho, no seu todo, supera o crescimento da cidade, os últimos anos (para os

quais nos foi possível recolher dados), apresentam uma retoma do aumento da representatividade da cidade.

Sublinha-se, neste contexto, o facto de relativamente ao saldo positivo de 3741 residentes observado entre 2001 e 2007, mais de metade (58%) fixou-se dentro dos limites da cidade. Atentando ao saldo do crescimento dos últimos 16 anos (9382), a proporção dos que escolhem a cidade para residir é da ordem dos 48% (4505).



A figura seguinte representa esta diferenciação do concelho por áreas homogéneas. Note-se que não quer isto dizer que as condições demográficas verificadas na freguesia da Tornada são semelhantes às que ocorrem em Nossa Senhora do Pópulo, ou que a realidade observável na Serra do Bouro é equivalente à que se presencia na Foz do Arelho. Tão pouco, que o comportamento demográfico patente em Santa Catarina tem paralelismo directo com aquele que ocorre no Landal. Esta distinção tem por base a proximidade dos indicadores referentes às realidades sócio-demográficas que influem nos comportamentos das diferentes unidades territoriais¹⁴¹.

¹⁴¹ Se para algumas freguesias, esta classificação pode ser feita com alguma linearidade, noutras, as suas especificidades exigem maior ponderação. É disto exemplo, o caso do Nadadouro, fortemente procurado por segunda residência, (especialmente na vertente exposta a sudoeste – Encosta do Nadadouro) desvinculando-a, por este motivo da cidade consolidada. Também Serra do Bouro, em alguns aspectos, aproxima-se mais da realidade demográfica de freguesias como Vidais ou São Gregório do que com a Foz do Arelho. A agregação nestas situações teve por base o ponderador “contiguidade”.

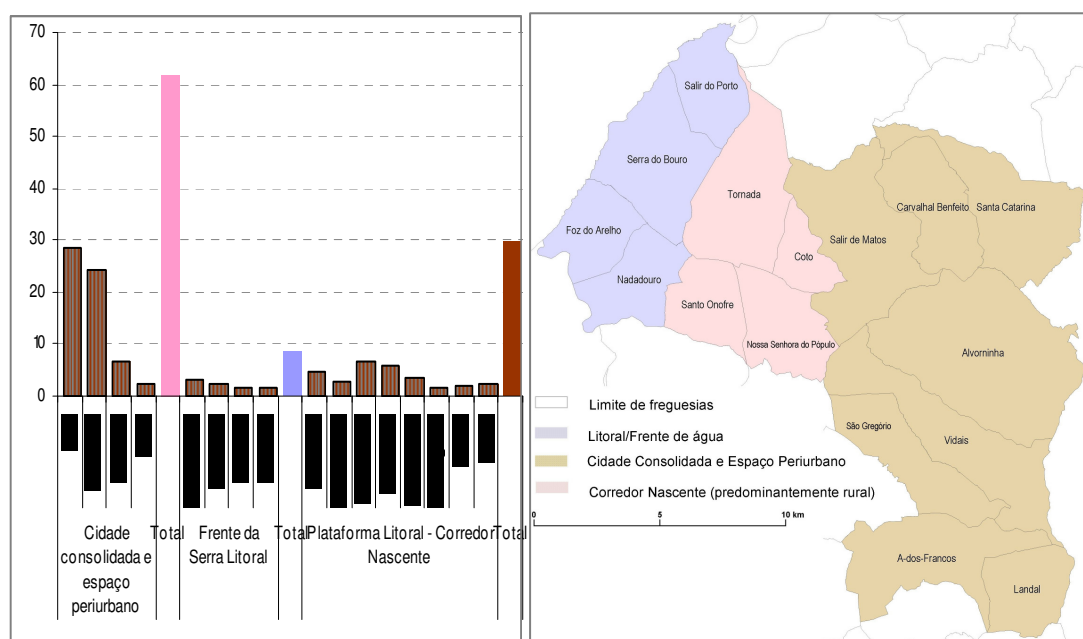


Figura 61 - Diferenciação de unidades homogéneas
Fonte: Tratamento próprio, 2009

Assumidas as fragilidades inerentes a este tipo de agregações, o exercício permite perceber a distribuição da vitalidade/pressão demográfica pelo território do concelho, a partir da **tabela 13**, elaborado tendo por base a distinção apresentada acima, podem realçar-se as notas conclusivas que a seguir se enumeram.

Detendo-nos primeiramente, no agrupamento de freguesias integradas na denominada “cidade consolidada e espaço periurbano”, as quatro freguesias em causa:

- congregam uma área de 46,6km² (correspondendo a 18,2% da área do concelho);
- em 1991 concentravam 24683 residentes (correspondendo a 57,1% da população do concelho);
- em 2007¹⁴² concentrava-se nas cinco freguesias 32486 residentes (correspondendo a 61,8% da população do concelho);
- 46,4% da população referida acima (15088) reside na freguesias de Nossa Senhora do Pópulo, 39,1% em Santo Onofre (12693), 10,7% na Tornada (3467), 3,8% no Coto (1238);

¹⁴² Estes dados resultam da projecção a população das freguesias tendo por base as suas taxas de crescimento em paralelo com os valores publicados pelo INE para a totalidade do concelho

- estas freguesias no seu conjunto aumentaram 7803 residentes, perfazendo uma taxa de variação de 31,6%, tendo por referência o contingente demográfico de 1991;
- 64,3% desse crescimento teve lugar na freguesias de Santo Onofre (+5020 residentes) e 20,9% teve lugar em Nossa Senhora do Pópulo (+1628).

		Pop. Residente (1991)	Pop. residente (2001)	Pop. Residente (2007) - valores estimados	Variação absoluta 91-07 (com base no total estimado)	Taxa de Crescimento 91/07 (%)	Peso relativo (%) da pop. da freguesia face ao grupo correspondente	Peso relativo (%) do crescimento da freguesia face ao grupo correspondente
Cidade consolidada e espaço periurbano	Nª Sª do Pópulo	13460	14453	15088	1628	12,1	46,4	20,9
	Santo Onofre	7673	10775	12693	5020	65,4	39,1	64,3
	Tornada	2595	3150	3467	872	33,6	10,7	11,2
	Coto	955	1135	1238	283	29,6	3,8	3,6
Total do agrupamento		24683	29513	32486	7803	31,6	100,0	100,0
Litoral Frente de água	Nadadouro	1103	1422	1609	506	45,9	36,1	6,5
	Foz do Arelho	1073	1223	1310	237	22,1	29,4	27,2
	Serra do Bouro	703	720	737	34	4,8	16,5	3,9
	Salir do Porto	713	770	806	93	13	18,1	10,7
Total do agrupamento		3592	4135	4462	870	24,2	100,0	100
Corredor Nascente (predominantemente rural)	Salir de Matos	2322	2428	2507	185	8	16,1	29,5
	C. Benfeito	1383	1339	1341	-42	-3	8,6	-6,7
	Santa Catarina	2868	3282	3520	652	22,7	22,6	103,8
	Alvorinha	3093	3123	3179	86	2,8	20,4	13,7
	A dos Francos	1749	1797	1842	93	5,3	11,8	14,8
	São Gregório	933	907	909	-24	-2,6	5,8	-3,8
	Landal	1295	1144	1106	-189	-14,6	7,1	-30,1
	Vidais	1287	1178	1154	-133	-10,3	7,4	-21,2
Total do agrupamento		14930	15198	15558	628	4,2	100	100
Total do concelho		43205	48846	52506	9301	21,5		

Tabela 13 - Evolução da população residente, e distribuição pelos diferentes agrupamentos
Fonte: INE, com tratamento próprio

Por sua vez, se direccionarmos o enfoque da análise para as três freguesias do Litoral/frente de água”, destacam-se os seguintes aspectos:

- compõem, no seu conjunto, uma área de 48,4km², correspondendo a 18,9% da área do concelho;

- em 1991 detinha 3592 residentes, perfazendo 8,3% da população residentes no concelho;
- em 2007 os residentes totalizavam 4462 residentes, representando 8,5% da contingente demográfico do concelho;
- 36,1% da população deste agrupamento reside na freguesia do Nadadouro (1609), 29,4% na Foz do Arelho (1310), 18,1% em Salir do Porto (806) e 16,5% na Serra do Bouro (737);
- no seu conjunto, estas freguesias manifestaram uma taxa de variação entre 1991 e 2007 de 24,2%, resultando numa variação absoluta do numero de residentes na ordem dos 870. Deste total, 27,2% teve lugar na Foz do Arelho (237), 10,7% em Salir do Porto (93), 6,5% no Nadadouro (506) e 3,9% na Serra do Bouro (34);
- a cidade consolidada e espaço periurbano, em conjunto com as freguesias do Litoral/frente de água, detêm 37% da área do concelho, concentrando-se aí 70,4% da população residente no concelho em 2007.

A segunda metade das dezasseis freguesias (denominadas Corredor Nascente (predominantemente rural), que compõem o concelho manifesta uma dinâmica demográfica marcada por:

- congregam 62,8% da áreas do concelho, totalizando 160,8 Km² ;
- em 1991 residiam nestas freguesias 14930 pessoas configurando um peso relativo, de 34,6%;
- a evolução de 2001 para 2007 prossegue a tendência anterior: aumento ligeiro da população (15558), representando 29,6% da população total do concelho.

Acentuam-se os padrões de distribuição da população no concelho quando se analisa a sua localização na relação com a área das diferentes freguesias. Desde logo, a separação da realidade das duas freguesias que dispensam maior área à cidade adquire contornos mais concretos quando se analisam as diferenciações patentes no indicador densidade demográfica¹⁴³ (*figura 62*).

Os reflexos da concentração demográfica em torno das freguesias de Nossa Senhora do Pópulo e Santo Onofre transpõem-se para o número de habitantes/km² (este valor é de

¹⁴³ No *Anexo 17*, procedemos a uma análise mais detalhada da realidade demográfica, tendo como referencia os dados dos censos de 2001. A apresentação desta análise, diferencia as distinções na distribuição da população, intra-perimetro urbano.

Figura 62 - Densidade Demográfica 2007
(habitantes/km²)

Fonte: INE, com tratamento próprio

Legenda:

- Limite de freguesias
- Litoral/Frente de água
- Cidade Consolidada e Espaço Periurbano
- Corredor Nascente (predominantemente rural)

Densidade Demográfica (2007)

40 a 80
81 a 120
121 a 160
161 a 200
201 a 240
1155 a 1378

0 5 10 km

Fonte: INE, com tratamento próprio

A concentração da população tendo por base a escala das freguesias pode resultar numa aproximação bastante abrangente, remetendo, desde logo, para a necessidade de refinamentos. Exercícios de análise mais fina integrarão outras partes dos trabalhos.

Chegar-se-á a três conjuntos de realidades diferenciadas, se agregarmos as classes em conjuntos mais homogêneos e lhe juntarmos aquelas que serão as forças que mobilizam a fixação da população.

Primeiramente as duas freguesias polarizadoras do concelho (onde se verifica uma maior concentração da população) compõem o aglomerado urbano mais significativo, rodeado por manchas de fragmentos, na sua maioria, de tipo periurbano.

Num segundo plano posiciona-se um conjunto de freguesias que marginam as duas de maior densidade, no sentido norte e poente. Dois conjuntos de freguesias constituem-se como áreas de muito baixa densidade onde os valores não ascendem aos 120 residentes/km². Serra do Bouro e Salir do Porto são duas freguesias a incluir nesta tipologia uma vez que a primeira tinha 40 habitantes/ km² em 2007, e a segunda 82.

4.1.4 – Expansão urbana das últimas décadas: a cidade de periferias

A figura seguinte apresenta uma representação esquemática do crescimento urbano no espaço de influência da cidade das Caldas da Rainha. Nesta figura representamos um conjunto de cartas que permitem uma visão diacrónica desse processo (**Anexo 18**). No entanto destacamos neste ponto as transformações ocorridas nas últimas décadas. Para tal, observe-se a estruturas de ruas vectorizada com base na sobreposição da fotografia aérea de 1981 com os ortofotomapas de 2004 (ver **Anexo 19**) e cartografia vectorial também desse ano.

Destaca-se na estrutura viária um conjunto a definição de uma estrutura de circulares, amarradas a rotundas, a partir das quais se abrem novas bolsas de urbanização, marcando um “limite” entre um “intra muros” e um “extra muros”. Define-se aqui o limite da expansão urbana actual. Fronteira plástica entre o urbano e o periurbano.

De modo a objectivar a medida da evolução do processo de urbanização na cidade, ocorridos nas últimas décadas reportar-nos-emos de seguida ao sucedido entre 1990 e 2004.

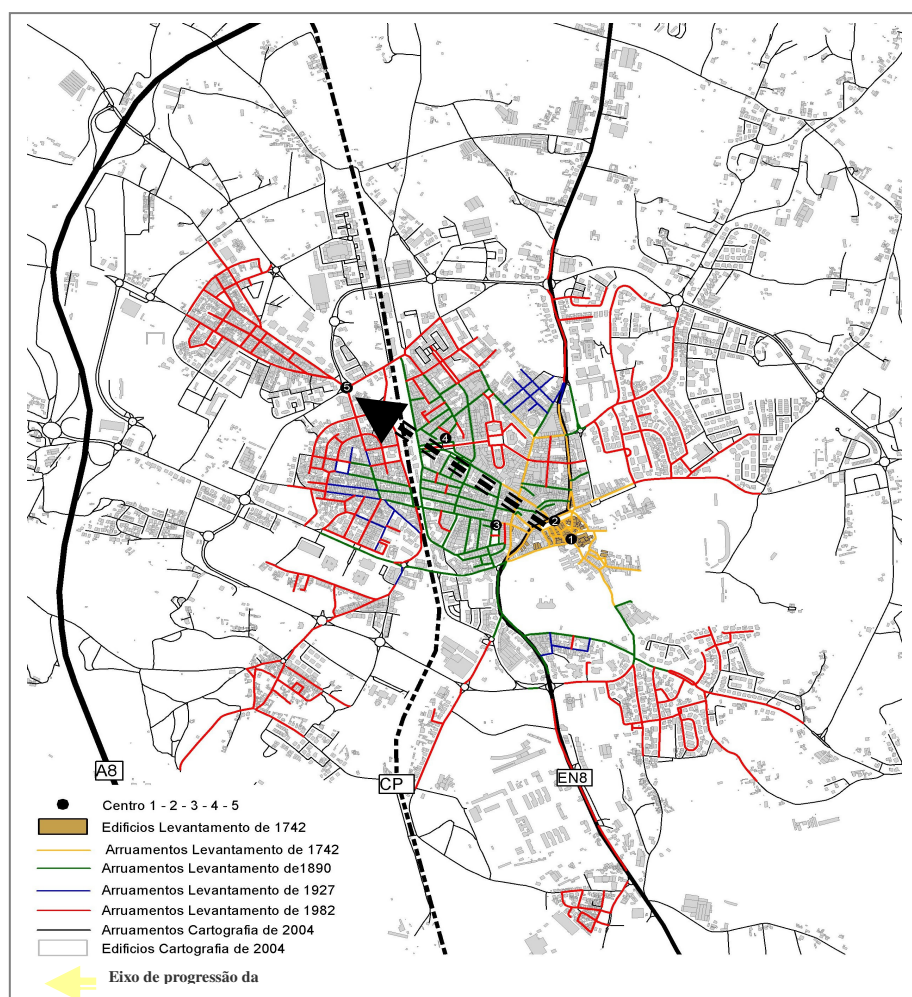


Figura 63 - Síntese do crescimento da cidade desde 1742 até 2004

Fonte: elaborado com base na planta apresentada em FONSECA (1981), fotografia aérea IGEO (1982) e cartografia AMO (2004)

As questões para as quais se procura resposta são: **qual a quantidade da área urbanizada neste intervalo de tempo? e, de que modo ela se relaciona com as necessidades provenientes da progressão do contingente demográfico?**

Confrontando da medida da evolução demográfica com a evolução do espaço edificado entre 1990 e 2004, feito com base nas análises produzidas nos estudos do PROT-OVT, relevam as seguintes indicações (**tabela 14**):

- a taxa de crescimento da área urbanizada no concelho foi cerca de 120% entre 1990 e 2004. Quando comparado com a taxa de crescimento demográfico (10,5%) entre 1991 e 2005, verifica-se que a primeira foi cerca de dez vezes superior à segunda¹⁴⁵;

¹⁴⁵ Relembramos que a AEA diz que estamos em presença de expansão urbana quando a taxa de crescimento do espaço urbanizado é superior à taxa de crescimento demográfico no mesmo intervalo de tempo. Mesmo considerando que o cálculo das áreas urbanizadas poderá estar inflacionado, a desproporção é notória.

- os 43 205 residentes em 1991 ocupavam 19,8 km de área edificada (7,7% da área do concelho) correspondendo a uma densidade de 2 187 residentes por cada km² de área edificada;
- os 51 780 residentes em 2005 ocupavam 43,5 km de área edificada (17% da área do concelho) corresponde a uma densidade de 1 182 residentes por km² de área edificada, traduzindo-se numa redução de 1 191 residentes por km² no período considerado;
- os 8 575 residentes que chegaram ao concelho nos 14 anos considerados, tendo em conta a área edificada que "provocaram" vêm residir em densidades de 361 indivíduos por cada km² (tendo em conta o espaço edificado no período em causa);
- se em 1991 a cada residente correspondia 457m² de área edificada, em 2005 essa relação passa para 840 m² por residente (mais 380 m²).
- se atribuirmos a área edificada no período considerado (23 732 250m²) ao aumento demográfico cifrado em 8 575 novos residentes entre 1991 e 2005 essa relação (m² de área edificada por novo residente) expressa-se em 2 768m² de área edificada por novo residente.
- passou-se de uma densidade de 21,9 residentes/hectare, em 1991, para 11,9 residentes/hectare em 2005. Considerando ao aumento demográfico de 8 575 indivíduos nos 14 anos considerados e a área edificada em hectares (2 373,2), conclui-se que se criou 0,3ha de área edificada por cada novo residente¹⁴⁶.

¹⁴⁶ Note-se que se delimitaram, no PDM em vigor, aglomerados urbanos de nível III com base nos seguintes parâmetros: mais de 50 e menos de 500 residentes e com densidade maior ou igual a 10hab/ha (área de perímetro urbano por habitante). O PDM em vigor, para o perímetro urbano da cidade propõe: Muito baixa densidade = 40ha/há e alta densidade = 185/hab/ha

Tabela 14 - Taxas de crescimento da área urbanizada e crescimento demográfico
Fonte: INE, PROT-OVT e estudos preliminares da Revisão do PDM

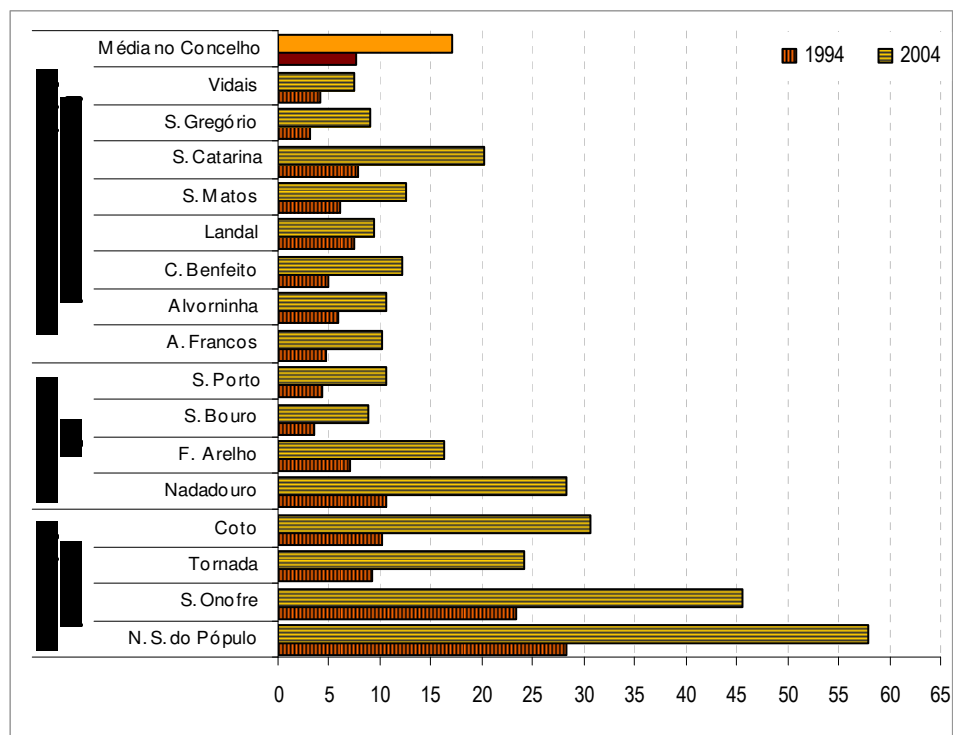
		Área das freguesias (km2)	Área urbanizada (km²)		
			1994	2004	1994/04
Freguesias					
Cidade e espaço periurbano	N. S. do Pópulo	12	3,4	7,0	3,6
	Santo Onofre	9,21	2,1	4,2	2,1
	Tornada	19,73	1,8	4,8	2,9
	Coto	5,64	0,6	1,7	1,2
Litoral/frente de água)	Nadadouro	10,66	1,1	3,0	1,9
	Foz do Arelho	9,62	0,7	1,6	0,9
	Serra do Bouro	18,21	0,7	1,6	1,0
	Salir do Porto	9,86	0,4	1,0	0,6
Área nascente da cidade (espaço predominantemente rural)	A dos Francos	18,93	0,9	1,9	1,0
	Alvorninha	37,6	2,2	4,0	1,8
	Carvalhal Benfeito	13,95	0,7	1,7	1,0
	Landal	10,2	0,8	1,0	0,2
	Salir de Matos	24,59	1,5	3,1	1,6
	Santa Catarina	19,98	1,6	4,0	2,5
	São Gregório	13,94	0,4	1,3	0,8
	Vidais	21,6	0,9	1,6	0,7
Total Concelho		255,7	19,8	43,5	23,7

No gráfico seguinte representamos o cálculo da proporção de área urbanizada patente em cada uma das freguesias em 1994 e 2004. Agrupamos ainda as freguesias por área com realidades sócio-urbanísticas semelhantes.

Na totalidade do concelho, passou-se de 7,7% de área urbanizada para cerca de 17%. Se atendermos às freguesias que dispersão área à cidade ou que se posicionam no espaço periurbano, constatamos situação em que a área urbanizada aumentou quase o dobro. No cômputo das quatro freguesias passamos de 17% da área urbanizada para 38% nos 10 anos considerados. A freguesia de Nossa Senhora do Pópulo, em 1994 tinha 28,3% de área urbanizada subindo para 58% em 2004. No caso de Santo Onofre passou-se de uma situação em que o espaço urbanizado correspondia a 23,3% da área da freguesia para assumir uma expressão em torno dos 45%.

Figura 64 -
Proporção (%)
da área
urbanizada face
à área total das
freguesias em
1994 e 2004

Fonte: INE,
PROT-OVT e
estudos
preliminares da
Revisão do
PDM

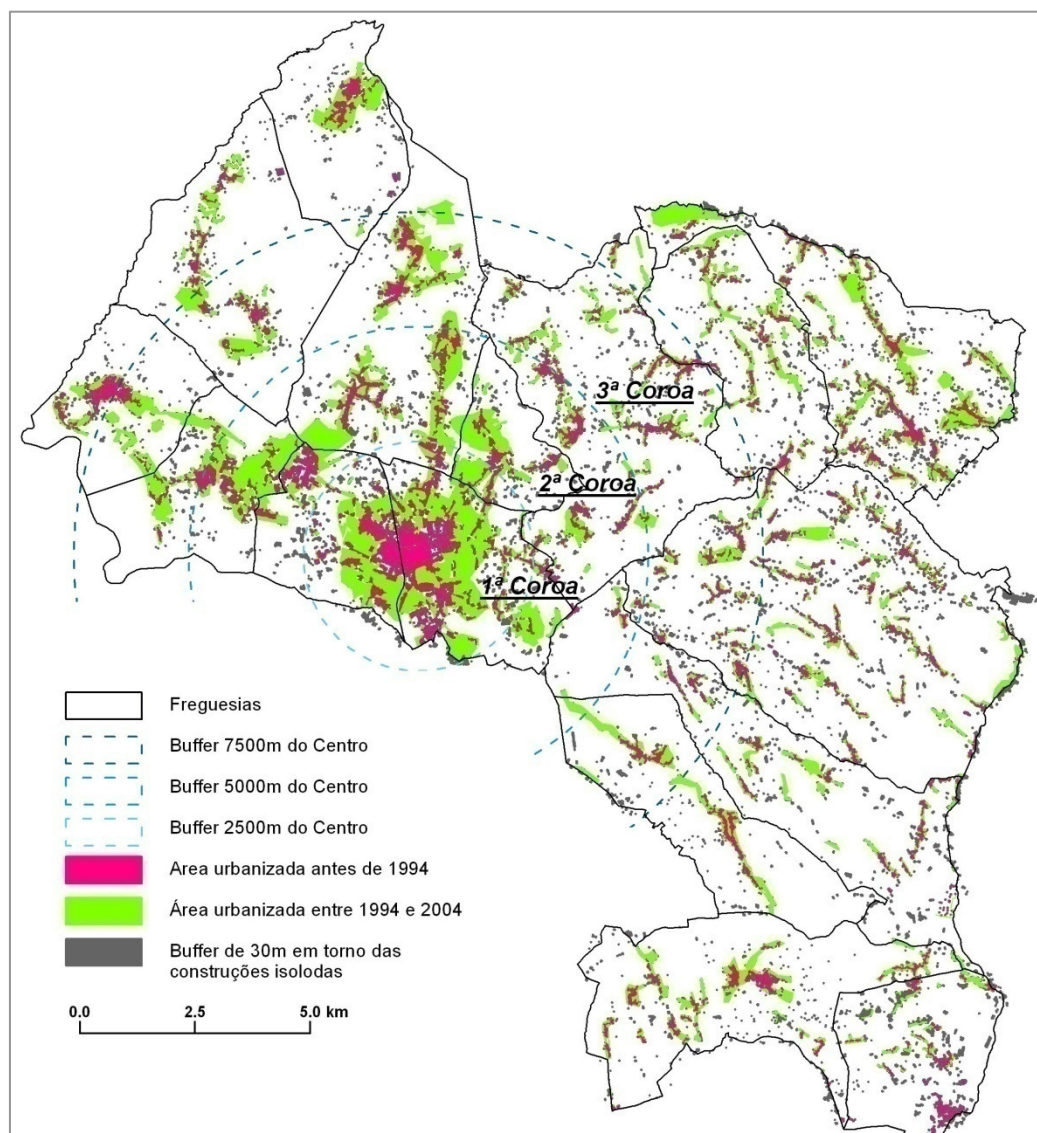


O mesmo sucedeu nas freguesias a norte da cidade (Tornada e Coto). A primeira tinha 9% de espaço urbanizado em 1994 aumentando para 24% em 2004. A segunda passou de 10% para 30%. No conjunto das restantes freguesias, merece ainda destaque a freguesia do Nadadouro (a poente da cidade), registando uma área urbanizada em 2004 três vezes superior ao valor proporcional de 1994.

A extensão da mancha urbanizada pode ser observada na **figura 65**, verificando-se, para além do mais, o empolamento das coroas em torno da cidade

Figura 65 -
Distribuição da
área urbana em
1994 e área
urbanizada
entre 1994 e
2004

Fonte:
elaboração
própria com
base em
Zêzere, *et al*,
2008

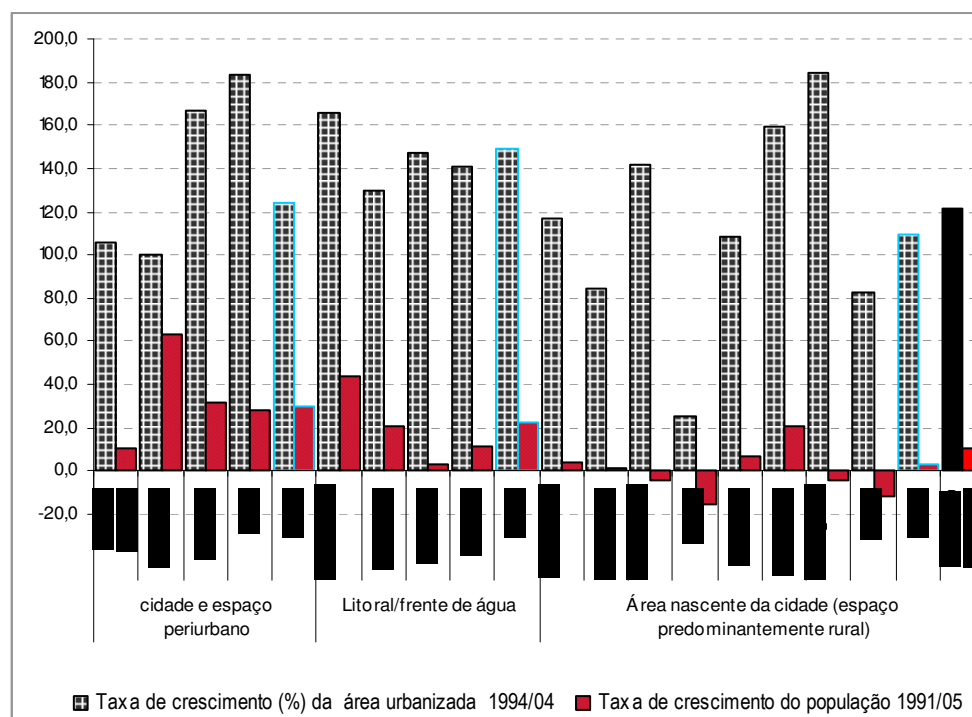


Retomando o conceito de expansão urbana da AEA¹⁴⁷, adoptado nesta dissertação confrontou-se a taxa de crescimento do espaço urbanizado com a taxa de crescimento demográfico nas diferentes freguesias.

¹⁴⁷ Expansão Urbana “ocorre quando a taxa de reconversão da afectação dos solos para fins urbanos excede a do crescimento populacional numa dada área ao longo de um período de tempo definido” AEA, 2004.

Figura 66 -
Taxa de
variação da
área
urbanizada
(1994/05) e
taxa de
crescimento
da população
(1991/05)

Fonte: INE,
PROT-OVT
e estudos
preliminares
da Revisão
do PDM



O gráfico da **figura 65** demonstra que, não obstante do facto de na generalidade dos casos o sentido de progressão ser o mesmo, os ritmos assumidos são bastante diferenciados. Isto acontece, mesmo com o intervalo de tempo, para o caso do crescimento demográfico, ser ligeiramente mais abrangente do que o usado para a variação da área urbanizada.

A expansão urbana é uma realidade que se manifesta, quer no espaço urbano quer nas coroas periurbanas, bem assim, nas freguesias polarizadas por aglomerados onde o crescimento segue a tipologia rurbana.

Observando os valores médios, constata-se que na cidade e freguesias periurbanas a taxa de crescimento da área urbanizada foi, cerca de quatro vezes, superior à taxa de crescimento da população residente. No caso das freguesias do Litoral (Salir do Porto, Serra de Bouro, Foz do Arelho e Nadadouro) a taxa de crescimento da área urbanizada é seis vezes superior ao do crescimento do número de residentes. Neste caso está patente a pressão da ocupação do tipo segunda residência.

A partir destas conclusões, de modo a perceber a pressão no sentido da urbanização, vejamos algumas indicações referentes à pressão construtiva proveniente dos proprietários de solo (na maior parte dos casos, solo rural).

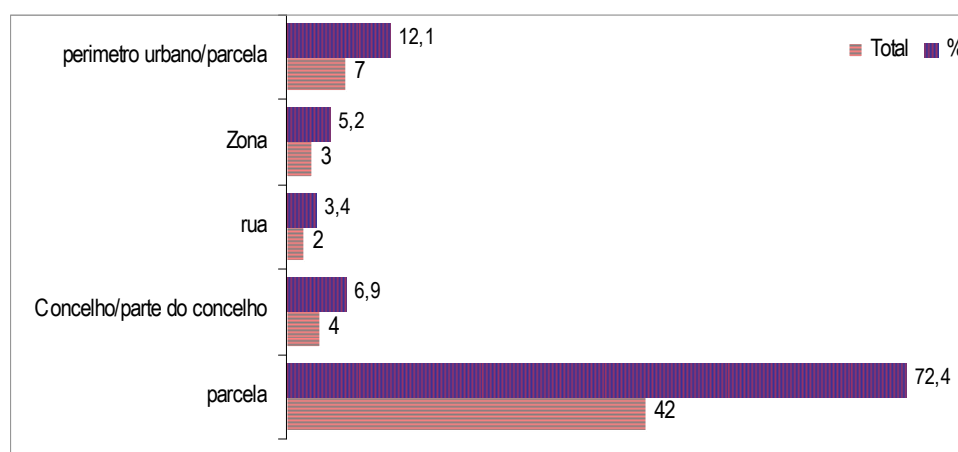
4.1.5 – Pressão para a expansão e para a dispersão urbana proveniente dos proprietários de solo rural

No decurso do processo de Participação Preventiva¹⁴⁸, desencadeado no âmbito da revisão do PDM das Caldas da Rainha, (que decorreu desde Julho a Dezembro de 2008), cinquenta e nove cidadãos cumpriram o seu direito cívico emitindo sessenta e seis pretensões/sugestões. O documento de avaliação dessas sugestões, publicado pela Câmara Municipal¹⁴⁹, fornece uma reflexão acerca da pressão dos cidadãos particulares sobre a transformação do uso do solo.

Desde logo, porque se particulariza a participação (*figura 67*), direccionando a sua incidência sobre a escala da parcela (72,4% das sugestões formuladas o terreno, como escala de referencia).

Figura 67 -
Escala de
incidência das
sugestões

Fonte:
Relatório de
avaliação da
participação
preventiva,
www.cmcr.pt
(Câmara
Municipal das
Caldas da
Rainha, 2009)



Apenas quatro dos sessenta e nove cidadãos que usaram o direito e cumpriram o dever de participar na elaboração deste IGT, tiveram como preocupação a resolução de problemas que ultrapassam os limites da obtenção de vantagens consubstanciadas na alteração da classificação do solo na sua parcela.

Observando o teor das transformações pretendidas que estão vertidas nas sugestões apresentadas, constata-se que estas remetem, primeiramente, para propostas de aumento da classificação de solo de rural para urbano, na medida em que 53% das preocupações

O processo de participação pública preventiva na Revisão dos Instrumentos de Gestão Territorial, decorre do disposto no Decreto-Lei n.º 380/1999, republicado pelo Decreto-Lei 310/2003. Mais recentemente, com a reforma do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei 316/2007) sublinha-se o direito de participação, desde logo na fase de preparação do processo, na qual deve ser proporcionada a oportunidade aos cidadãos de emitir sugestões na fase inicial da elaboração destes instrumentos de gestão territorial.

¹⁴⁹ 1.º Relatório de progresso da Participação Pública Preventiva, Acedido em www.cmcrainha.pt, 6 de Fevereiro de 2009

recolhidas têm este fundamento. Assente no pilar da valorização imobiliária/fundiária, verificam-se ainda 22,7% de sugestões no sentido de subtrair áreas afectas à Reserva Ecológica Nacional, à Reserva Agrícola Nacional, aos Espaços Verdes de Enquadramento e aos Perímetros Florestais (*figura 68*).

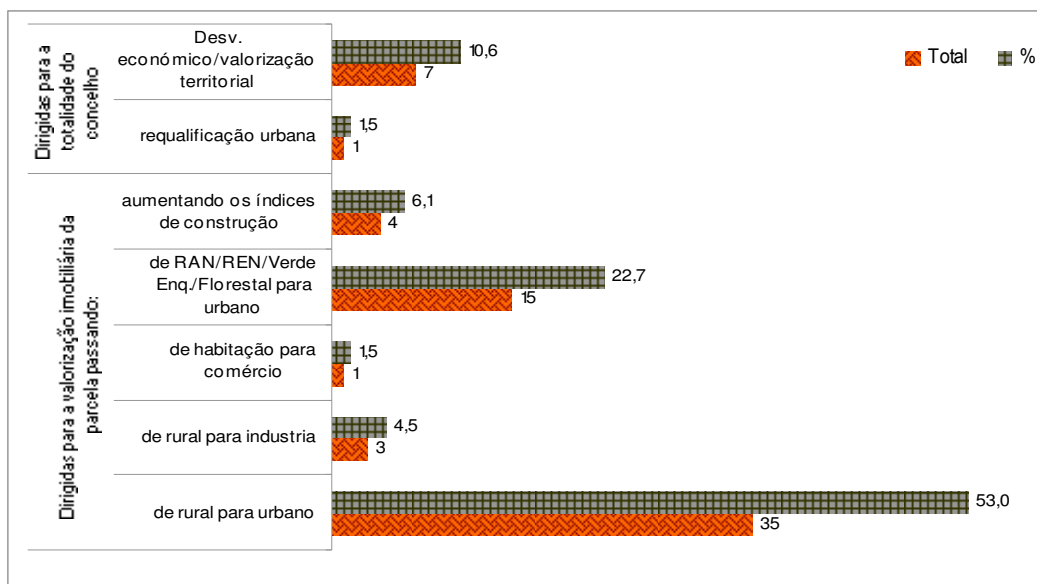


Figura 68 - Sentido das transformações contidas nas sugestões apresentadas
Fonte:Relatório de avaliação da participação preventiva, www.cmcr.pt

Atentamos, de seguida, apenas às sugestões que reportam a vontade de urbanizar solo rural, analisam-se os argumentos sobre os quais, os cidadãos sustentam as suas pretensões, de acordo com o relatório supracitado.

O facto das parcelas em causa estarem próximo de áreas já edificadas é o argumento mais usado (38,1% das sugestões nestes sentido apresentam esta razão). No seguimento desta linha de argumentação é mencionado, em segundo lugar (em 30,9% dos casos), a proximidade de infra-estruturas. Estes dois factores somados representam três em cada quatro argumentos apresentados para justificar a sugestão de transformar solo rural em solo urbano ou urbanizável (*figura 69*).

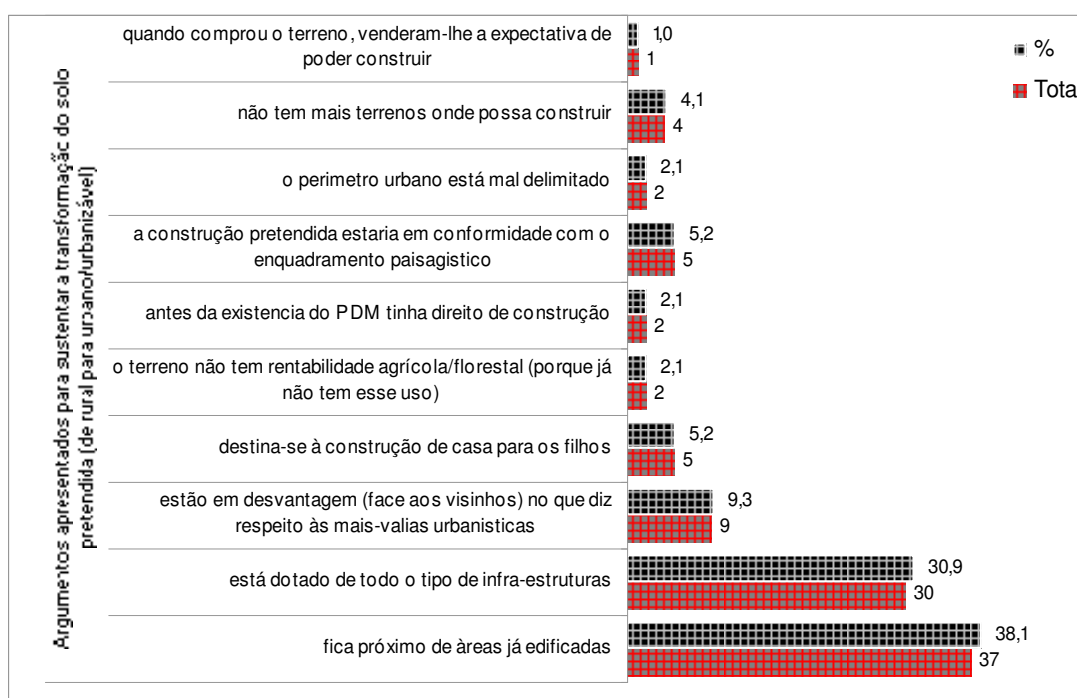


Figura 69 - Tipos de argumentação apresentados para fundamentar a pretensão de transformar solo rural para urbano

Fonte: Relatório de avaliação da participação preventiva, www.cmcr.pt

Uma segunda camada de argumentos usados alargar-se desde a confrontação da sua situação com a dos vizinhos referindo-se claramente ao facto de o vizinho ter uma capacidade de usos que não lhe é permitida (9,3%) e que essa situação resulta da entrada em vigor do PDM actual (2,1%). Respingam linhas de argumentação tais como: o terreno seria para o(s) filho(s) construir casa própria junto da dos pais e defende-se a conformidade da parcela com um enquadramento paisagístico do tipo urbano (ambas com um peso relativo de 5,2% do total dos argumentos usados). Ou ainda, o facto de a parcela em causa não possuir, por si só, rentabilidade agrícola ou florestal, o facto de o cidadão que emitiu a sugestão não possuir mais terrenos com capacidade de edificação e o facto de ter adquirido o terreno tendo por base a expectativa de que poderia construir nele.

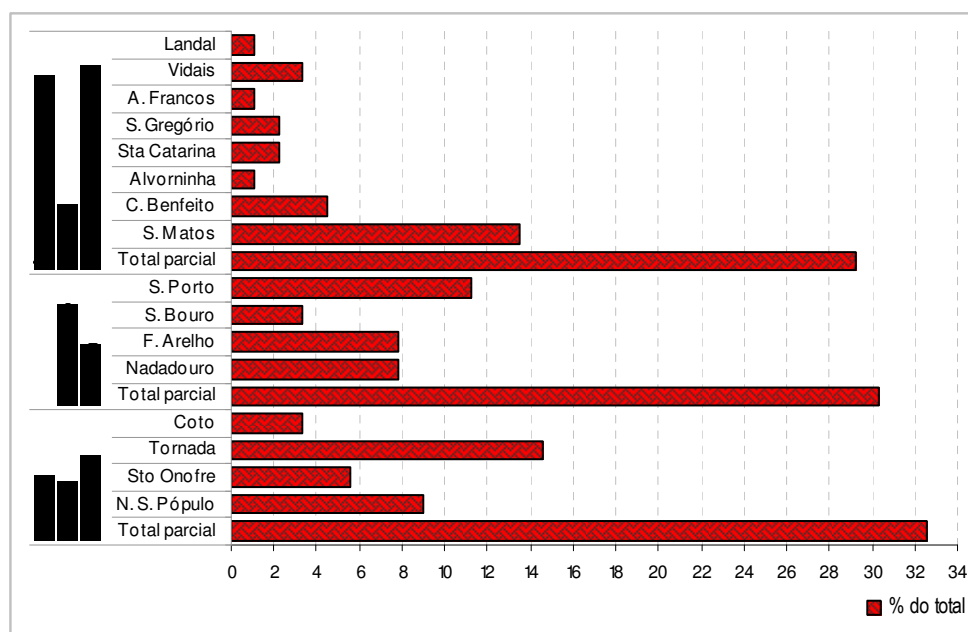


Figura 70 - Distribuição das parcelas onde se preconiza urbanização de parcelas actualmente rurais
Fonte: Relatório de avaliação da participação preventiva, www.cmcrcr.pt

A distribuição das parcelas para as quais se preconiza alterações da classificação do solo, demonstra preponderância nas freguesias urbanas e periurbanas, mas também no conjunto de freguesias do litoral. Freguesias como Tornada, na frente de expansão norte da cidade, ou Salir de Matos (no sector nordeste) destacam-se das restantes (**figura 70**).

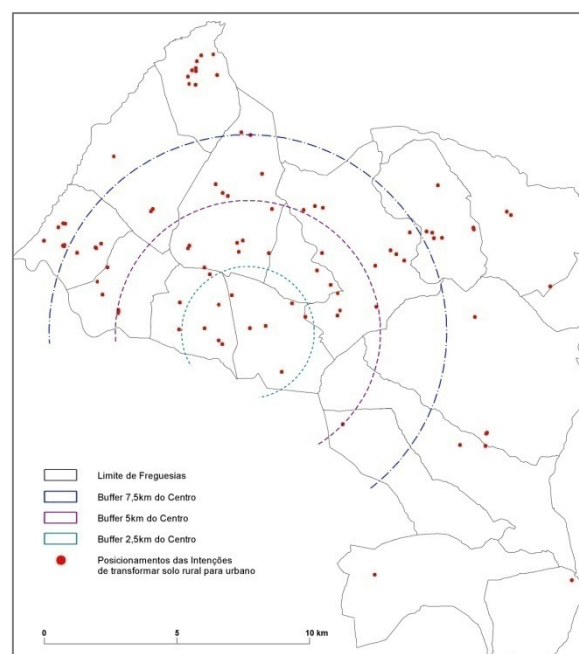


Figura 71 - Distribuição das intenções de alteração de solo rural para urbano, manifestadas no processo de participação pública preventiva no âmbito da revisão do PDM das Caldas da Rainha
Fonte: www.cmcrairinha.pt

A **figura 71**, fornece uma imagem da distribuição das intenções de transformar solo rural em urbano, sendo esta uma solução enraizada nas populações como forma de obtenção de mais-valias a partir das suas propriedades rústicas. A pressão exercida pode ser apenas para assegurar essa possibilidade, mas é manifestada pela larga maioria dos cidadãos quando se elaboram planos que interferem directamente com os direitos sobre a propriedade (PMOT`s).

O plano/planeamento favorecerá o desenvolvimento de qualquer pequena localidade se, na opinião dominante, as parcelas dos seus residentes fossem dotadas de capacidade construtiva ilimitada. Sem condicionantes (leia-se domínio hídrico, REN; RAN...). Esta é a convicção transmitida, tantas vezes (quase sempre), pelos cidadãos (e muitas vezes pelos seus representantes eleitos) que procuram esclarecimentos, emitem opiniões, ou formulam sugestões em espaços de participação pública enquadrados (ou não) em processos de planeamento.

Da leitura ao processo de expansão urbana, passamos de seguida à forma como o mercado imobiliário evoluiu. Para tal usaremos uma pesquisa ajustada à escala local.

4.2 - Evolução do mercado imobiliário: Caldas da Rainha sob análise

4.2.1 - Definição da abordagem à fonte de informação utilizada (anúncios de imóveis para venda) e metodologia de análise

A análise documental possibilita dois tipos de tratamento da informação recolhida: i) análise qualitativa – em que se analisam as citações, o vocabulário, as figuras de estilo ou o tipo de construção das frases utilizadas; e, ii) análise quantitativa onde se divide em semântica quantitativa (na qual se contam o vocabulário ou as estruturas verbais utilizadas), e em análise de conteúdo, baseada na ocorrência de palavras, conceitos e “ideias-força” presentes nos textos a analisar, ABREU (2007).

A forma como evoluiu o mercado imobiliário local será analisada, conjugando a observação da componente quantitativa (evolução da quantidade de anúncios publicados) com a qualitativa, tendo em linha de conta o discurso, as imagens e os atributos associados aos imóveis anunciados.

Mesmo quando se adoptam outros¹⁵⁰ a publicação de anúncios em jornais locais, mantém-se como forma preferencial de colocação dos imóveis no mercado. Esta

¹⁵⁰ Actualmente é frequente a publicitação nos sítios da Internet dedicados. São abundantes os meios existentes nesta plataforma de informação.

situação foi-nos confirmada nas entrevistas que dirigimos às agências imobiliárias. De acordo com os entrevistados, a sequência de actos desencadeados pelos particulares é: i) anunciar a intenção no círculo de contactos pessoais e colocam indicação, no próprio imóvel, de que este se encontra à venda; ii) publicar um anúncio no jornal local; e, iii) contactar agências imobiliárias (ou estas contactam-nos) e anunciar nos canais electrónicos. Estes procedimentos são desencadeados sequencialmente. O segundo é accionado quando o primeiro não produz resultados, o terceiro é accionado quando o segundo não produz resultados...

4.2.2 - O anúncio da venda de imóveis em jornais locais como fonte de informação

O desenvolvimento da publicidade tem lugar a par com o crescimento da produção e comunicação em massa.

Decorre desta situação o aumento da concorrência que por sua vez, impõe alterações constantes nos hábitos de consumo, envolvendo nestes, camadas cada vez maiores de população. Neste quadro, a comunicação publicitária assume importância crucial. Para além de dar conhecimento acerca dos produtos existentes no mercado, a publicidade assume a missão de criar atitudes, predisposições para o consumo dos produtos anunciados.

No mercado imobiliário residencial, as atitudes dos consumidores perante os produtos colocados à venda são veiculadas pela oferta, que tenta, normalmente, vender conceitos mais abrangentes do que o produto específico casa. Formulam-se imagens de vivências potenciais, de estatutos sociais, de conforto, de segurança, (etc.) criando-se comportamentos de aderência a determinado tipo de oferta. Esta aderência é induzida, não só pela publicidade que sintetiza todos os factores que compõem o contexto social/cultural/tecnológico de uma determinada comunidade num determinado tempo. A urbanização acompanha integralmente este processo.

Importa notar que os conteúdos das mensagens serão tanto mais eficazes quanto mais adequados sejam os meios adoptados. Através das características específicas de cada meio, das suas vantagens e desvantagens, é determinada a sua adequação a determinadas mensagens. Neste particular, boa parte da actuação da oferta do mercado imobiliário posiciona-se na escala local/regional, circunscrevendo os meios de difusão dentro desta abrangência.

De todo o modo, na sua generalidade, os anúncios de venda de imóveis não sofre a actuação das metodologias utilizadas por agentes especializados (não manifestam o discurso próprio dos publicitários, em função do público e do produto) uma vez que estes são, por norma, elaborados pelos próprios agentes que actuam do lado da oferta. Mesmo quando os anúncios são colocados pelas agências imobiliárias, a sua formulação é normalmente pouco desenvolvida. No entanto, tratam-se igualmente de anúncios e por isso, a mensagem vinculada não é isenta: visa convencer e informar com parcialidade. Pelo que se acabou de referir, adoptamos neste ponto, a metodologia própria da análise documental¹⁵¹, a partir da qual percepcionamos a evolução quantitativa e qualitativa do mercado imobiliário local, tendo por referência os anúncios de imóveis publicados no jornal Gazeta das Caldas desde 1926 até 2008¹⁵².

Figura 72 - Exemplos de série de jornais seleccionados para a amostra sob análise



O jornal tem publicação semanal. Com o somatório de todos os números publicados até à actualidade¹⁵³, o universo assumiria dimensões incomportáveis para se proceder ao seu registo integral. Por isso, houve necessidade de recorrer à selecção duma amostra que representasse a evolução numérica e qualitativa dos anúncios publicados. A amostra é composta pelos anúncios (e respectivos atributos) de imóveis publicados no primeiro número do mês de Julho de cada ano, perfazendo, no total, 2446

¹⁵¹ A análise documental “é um tipo de recolha de informação que analisa preferencialmente o texto dos documentos produzidos por pessoas, organizações e comunidades. Estuda os textos produzidos pelos meios de comunicação social de massa, os jornais, revistas, televisão, mas também textos produzidos para tipos de documentos próprios, como declarações, discursos e comunicados” (ABREU, 2007)

¹⁵² Nesta série não constam os anos entre 1935 a 1965 (inclusive), 1969 e 1970, entre 1979 a 1982 (inclusive), e 1995.

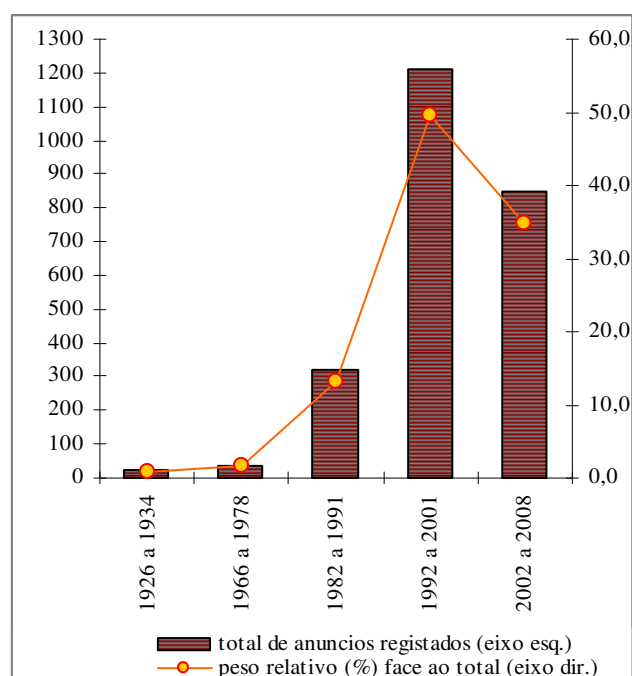
¹⁵³ O número 4744 foi publicado no dia 20 de Fevereiro de 2009

registos inseridos na base de dados. Este conjunto de anúncios reporta quarenta e cinco números do jornal, publicados entre 1926 e 2008.

A análise apresentada de seguida conjugará indicações quantitativas (respeitantes à evolução do total de anúncios e imóveis anunciados, tipologias, preços, etc.), mas também, dos atributos que o anunciante entendeu serem adequados para desencadear a atitude de compra por parte da procura.

Dividimos a série de anos analisada em quatro intervalos diferentes (*figura 73*). O primeiro entre 1926 a 1934 (oito anos), o segundo entre 1966 a 1978 (dez anos¹⁵⁴), o terceiro entre 1982 a 1991 (nove anos), o quarto entre 1992 e 2001 (oito anos¹⁵⁵) e o quinto de 2002 a 2008 (seis anos).

Figura 73 - Evolução dos anúncios publicados
Fonte: Tratamento próprio, 2009



Nos jornais correspondentes aos primeiros números do mês de Julho de cada ano, entre 1926 e 1934 foram publicados vinte e três anúncios de imóveis. Nos números que integram a nossa amostra, correspondentes ao período de 1966 e 1978, foram publicados 38 anúncios.

A partir da década de oitenta, a oferta no mercado imobiliário local começa a ganhar outras dimensões. Para o período entre 1982 e 1991, registamos 323 anúncios de imóveis para venda, e na década seguinte o salto quantitativo foi ainda mais

¹⁵⁴ Os dez anos contidos neste intervalo resultam da ausência de dados para os anos de 1969 e 1970.

¹⁵⁵ Os oito anos contidos neste intervalo resultam da ausência de dados para o ano de 1995

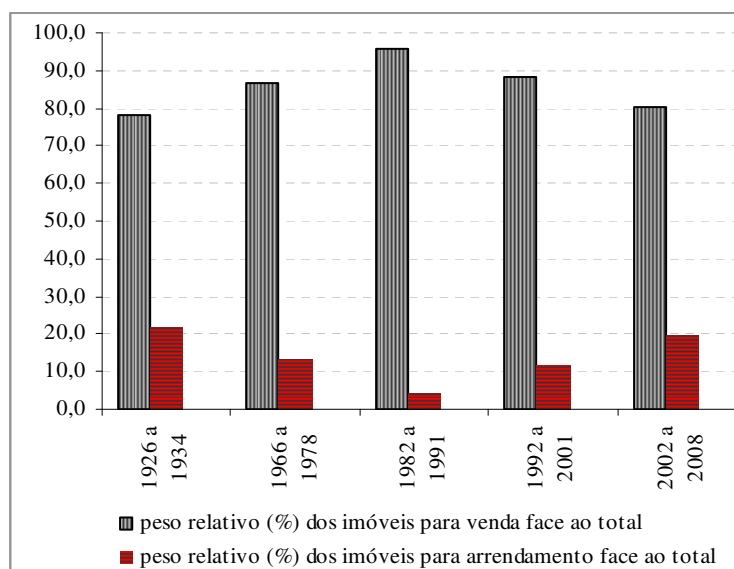
significativo na medida em que inscrevemos na base de dados 1212 imóveis para venda. Os seis anos seguintes contribuíram com 850 anúncios para o total da amostra (*figura 73*).

Estes valores mostram evolução da oferta no mercado imobiliário local¹⁵⁶, marcando-se claramente o momento do início da expansão deste mercado no início da década de oitenta e, o grande salto qualitativo no sobredimensionamento do parque da oferta, a partir do início da década de noventa do século XX. Basta referir que metade dos registos (49,6%), dizem respeito a anúncios publicados entre 1992 e 2001.

Na figura seguinte representamos a proporção dos imóveis em venda e aqueles que se destinavam ao mercado de arrendamento. Para além da conclusão genérica de que o segundo segmento, assumiu desde sempre, uma quota residual no total da oferta, percebe-se que a proporção de anúncios para arrendamento baixa nos períodos em que aumenta o número de imóveis para venda.

Figura 74 - Representatividade do mercado de arrendamento e do mercado de venda

Fonte: Tratamento próprio, 2009



A proporção de anúncios registados demonstra que o mercado de arrendamento é, desde há muito tempo, um segmento residual. De alternativa. Quer isto dizer que, só quando os ritmo da procura se desajustam dos da oferta è que a proporção dos imóveis anunciados para arrendamento aumenta.

No período entre 1926 e 1944, a representatividade dos anúncios destinados ao segmento do arrendamento era de 21,7%, no segundo intervalo definido, a proporção

¹⁵⁶ Importa referir que apenas registamos os anúncios correspondentes a imóveis do concelho das Caldas da Rainha.

desceu para 13,2% e no terceiro a percentagem dos imóveis para arrendar era apenas de 4,3%. Note-se que no global, a oferta de imóveis estava em plena ascensão. Na década seguinte 12% dos imóveis anunciados destinavam-se ao arrendamento (145 em 1212).

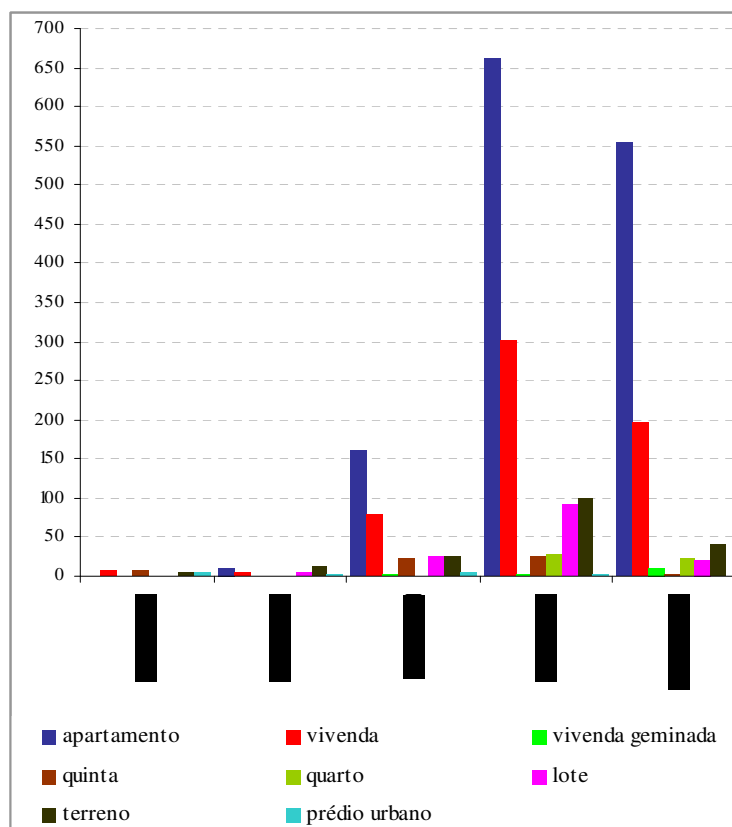
Nos seis anos mais recentes, assiste-se à recuperação da quota do arrendamento ocupando esta, em média, um em cada cinco imóveis anunciados. Esta situação deve-se a duas situações distintas. A primeira reproduz o ciclo de vida do parque construído. Os imóveis construídos e vendidos no início da década de oitenta tinham, em 2002, cerca de vinte anos. Na sua maioria já conheceram dois proprietários, têm baixos níveis de qualidade, (ou os padrões estão desactualizados) e as localizações são pouco atractivas, (muito por causas da falta de qualidade urbanística envolvente), só conseguem aspirar a transacções no mercado de arrendamento. Esta situação é complementada por um conjunto de imóveis novos que, por via da sobredimensão da oferta, não são vendidos e, porque os construtores estão descapitalizados, a única forma de rentabilidade (alternativa) é coloca-los no segmento do arrendamento.

Esta oferta de residências (no mercado de arrendamento) surge assim, por um lado, por via do nível muito baixo da qualidade oferecida (encontrando resposta em segmentos de “procura conformada”: estudantes e famílias com muito baixos rendimentos e que não têm acesso à miríade de soluções de crédito). Por outro, pela “oferta forçada” quando os proprietários não conseguem suportar os custos de retirar os imóveis do mercado nas fases de esfriamento do segmento de compra.

No que concerne à evolução das tipologias, os valores totais dos imóveis anunciados (e registados na amostra), desmontam a afirmação do apartamento como tipologia mais representativa da oferta a partir da década de oitenta. Este dado reafirma o início da explosão urbana com o crescimento exponencial da construção de blocos de apartamentos. No ponto seguinte apresentar-se-á uma incursão breve, focada na década de oitenta e noventa, onde se verifica a afirmação das empresas de construção civil e consequentemente, das imobiliárias no mercado.

Este crescimento reproduz-se na seguinte ordem de grandeza: no primeiro intervalo (1926 a 1944), não registamos qualquer apartamento para venda, no segundo (1966 e 1978) introduziram-se onze anúncios na base de dados, no terceiro (1982 a 1991) o número deste tipo de imóveis à venda foi da ordem dos 662 e, no último período o total foi de 555 apartamento anunciados (*figura 75*).

Figura 75 - Distribuição dos imóveis registados por tipos
Fonte: Tratamento próprio, 2009

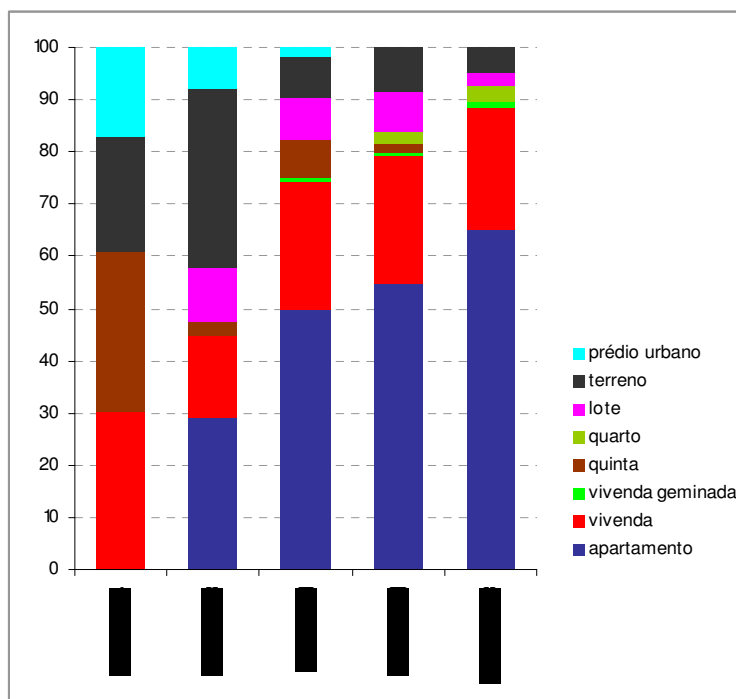


No gráfico seguinte representamos o peso relativo das diferentes tipologias de imóveis anunciados. Deste modo podemos verificar que a representatividade dos apartamentos é crescente e a fatia correspondente às vivendas/moradias não tem sofrido grandes alterações. Embora se registre um retrocesso no período imediatamente anterior ao início do crescimento dos apartamentos, como segmento principal.

Note-se que é na segunda metade da década de sessenta e na década de setenta que a proporção de terrenos, mais peso representa no total da oferta registada. Durante estes anos, um em cada três anúncios tinha por objectivo vender terrenos. Depreende-se que são os terrenos, disponibilizados em larga escala entre 1966 a 1978, que dão origem à implantação dos edifícios de apartamentos que surgem na década seguinte. Esta situação sai reforçada pelo facto de os anúncios registados nesta época, não se referirem a lotes, mas sim a terrenos. Na década de oitenta, o espaço não construído colocado no mercado assumia a seguinte expressão: 7% dos anúncios publicitavam a intenção de vender terrenos e 8% anunciavam a oferta de lotes (terrenos já urbanizados).

Merece ainda referência, a evolução da representatividade das vivendas (30% do total da oferta entre 1926 e 1934, 15% entre 1966 e 1978, 24,5% entre 1982 e 1991, 24,8 entre 1992 e 2001 e 23,1% entre 2002 e 2008).

Figura 76 - Peso relativo (%) de cada tipo de imóvel face ao total nos diferentes intervalos
Fonte: Tratamento próprio, 2009



As quintas perdem representatividade no exectoro do mercado. Esta situação inicia-se ainda na primeira metade do século XX. Este tipo de imóvel assumia um peso de 30% da oferta, afirmando-se sobretudo por via de características comprovadoras da capacidade produtiva (solos bons, arvores de fruto, disponibilidade de água...), passando a representar apenas 2,1% do total de anúncios registados nos anos entre 1992 e 2001 para assumirem uma importância residual nos últimos anos (0,2% dos anúncios). Nos anos mais recentes as características publicitadas sublinham a proximidade à auto-estrada, a existência de garagem, adega, as vistas privilegiadas em meio rural e, em alguns casos a possibilidade de proceder a loteamentos.

De seguida seleccionamos apenas os imóveis correspondentes às tipologias que configuram fogos já construídos (vivendas e apartamentos) e trabalhamos, a partir da base de dados, o atributo tipologia. Este conjunto de anúncios fornece uma amostra de oferta, composta por 1698 imóveis, registados entre 1966 e 2008 (*tabela 15*).

O fogo do tipo T3 é o mais representado. Entre 1982 e 1991 correspondem a 73 em 153 fogos colocados para venda. De 1992 a 2001 eram 389 num total de 832 e, de 2002 a 2008 registamos 315 T3 para venda num total de 710 fogos registados na amostra.

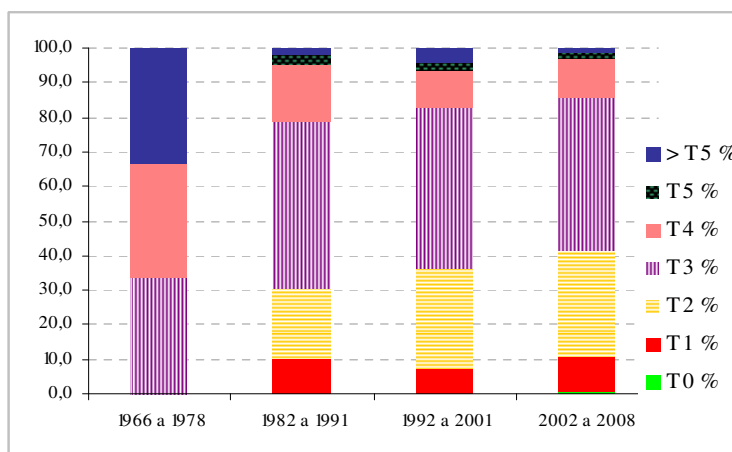
Tabela 15 - Total de fogos anunciados por tipologia nos diferentes intervalos
Fonte: tratamento próprio, 2009

	Tipologia do imóvel							Total
	T0	T1	T2	T3	T4	T5	> T5	
1966 a 1978	0	0	0	1	1	0	1	3
1982 a 1991	0	16	31	73	26	4	3	153
1992 a 2001	2	59	240	389	91	19	32	832
2002 a 2008	3	75	216	315	81	12	8	710
Total								1698

Com a relativização das observações por tipologia face ao total (*figura 77*) percebe-se que no primeiro conjunto de anos a partição era equitativa, sendo a oferta constituída por 1/3 de T3, 1/3 de T4 e 1/3 de fogos cuja tipologia superava o T5.

Na década seguinte surgem outras tipologias. Aparecem os T1 (10,5%), os T3 aumentam bastante a representatividade (47,3%), reduz-se o peso dos T4 (passa de 33,3% para 17%) e os imóveis com dimensão superior a T5 reduzem-se drasticamente no cômputo da oferta (passa de 33,3 para 2%).

Figura 77 - Peso relativo (%) dos fogos publicitados por tipologia, face ao total, nos diferentes intervalos
Fonte: tratamento próprio, 2009



Nas décadas seguintes, a representatividade da dimensão T3 mantém-se entre os 44 e os 48% e aumenta o peso dos T2 (passando esta tipologia de 20,3%, na década de oitenta, para 30,4% entre 2002 e 2008).

As tabelas seguintes mostram a evolução dos preços anunciados para os casos das vivendas com tipologia T3 e T4 e os apartamentos com o mesmo número de divisões. Importa referir que o número de anúncios que colocam o preço como atributo é bastante reduzido face ao total de imóveis anunciados. Esta situação elimina os dois primeiros intervalos de tempo tratados acima, para os quais não obtivemos preços nestas tipologias. De todo o modo, com base no conjunto de anúncios onde foi possível proceder os registos dos preços de partida¹⁵⁷, ressalta uma progressão significativa dos preços médios anunciados nos últimos vinte e seis anos.

	Vivendas							
	T3				T4			
	Nº Imóveis (total de registos)	Valor total dos preços anunciados (em €)	Média dos preços anunciados (em €)	Taxa de crescimento do preço médio anunciado (%)	Nº Imóveis (total de registos)	Valor total dos preços anunciados (em €)	Média dos preços anunciados (em €)	Taxa de crescimento do preço médio anunciado (%)
[1982-1991]	5	300.650,00	60.130,00	....	2	140.250,00	70.125,00	...
[1992-2001]	22	3.059.000,00	139.045,45	134,2	36	4.402.000,00	122.277,78	74,3
[2002-2008]	58	8.528.298,67	147.039,63	5,7	41	6.672.814,00	162.751,56	33

Tabela 16 - Cálculo dos preços médios anunciados para os casos das vivendas (T3 e T4) entre 1982 e 2008

Fonte: tratamento próprio, 2009

No caso das vivendas com tipologia T3, o valor médio era cerca de 60 mil euros entre 1982 e 1991. Na década seguinte, o valor médio proposto pelas agentes do lado da oferta sobe para 139 mil euros e, nos últimos seis anos a média posiciona-se nos 147 mil euros. Esta evolução consubstancia-se numa taxa de variação de 137%, perfazendo uma taxa média de crescimento anual na ordem dos 5,7%.

Para o caso das vivendas com quatro quartos a taxa de crescimento acumulada foi da ordem dos 107,4% no intervalo de tempo considerado, representando uma progressão média dos preços na ordem dos 4,1%/ano.

Realizou-se um exercício semelhante para os preços registados nos apartamentos com tipologias T3 e T4.

Na primeira tipologia, a progressão dos preços é ainda mais expressiva. Nos cinco registos onde constava o atributo preço a média aproxima-se dos 25 mil euros entre 1982 e 1991. Na década seguinte o preço médio sobe para valores próximos dos 71 mil

¹⁵⁷ Os preços anunciados devem ser apenas entendidos como indicativos, uma vez que é de supor que estes reproduzem o ponto de partida que a oferta estabelece para poder vender os imóveis. Certamente que o preço de venda resulta das pressões de negociação que o lado da procura incute.

euros (taxa de crescimento a rondar os 186%) e, nos últimos seis anos para os quais registamos dados, o preço médio deste tipo de fogo é da ordem dos 96 mil euros.

Apartamento							
T3				T4			
Nº Imóveis (Total de registos)	Valor total dos preços anunciados (em €)	Média dos preços anunciados (em €)	Taxa de crescimento do preço médio anunciado (%)	Nº Imóveis (Total de registos)	Valor total dos preços anunciados (em €)	Média dos preços anunciados (em €)	Taxa de crescimento do preço médio anunciado (%)
[1982-1991]	5	125.050,00	25.010,00	...	...	...	...
[1992-2001]	148	10.592.767,00	71.572,75	186,0	20	1.656.429,00	82.821,45
[2002-2008]	146	14.126.784,00	96.758,79	35,1	14	1.684.862,00	120.347,29

Tabela 17 - Cálculo dos preços médios dos preços anunciados para os casos dos apartamentos (T3 e T4) entre 1982 e 2008
Fonte: tratamento próprio, 2009

Em suma, tendo em conta estes valores indicativos, o preço apontado pelos agentes do lado da oferta, registou uma taxa de crescimento de 221,3%, entre 1982 e 2008. Dito de outro modo, o preço dos fogos/apartamento T3 subiu em média 8,5%/ano nos vinte e seis anos estudados.

Para os apartamentos do tipo T4, os registos recolhidos entre 1982 e 1991 são manifestamente insuficientes para apurar valores médios, pelo que apenas se apresenta a progressão verificada entre 1992 e 2008. Assim, a taxa de crescimento dos preços anunciados, nesta tipologia ascende os 45% (taxa média de crescimento anual de 3%).

Como forma de apurar com mais rigor a avanço dos preços, agrupou-se exclusivamente os anúncios de fogos novos das tipologias a que nos referimos anteriormente. Também neste caso reportamos apenas a informação coligida para os dezasseis anos entre 1992 e 2008. Este grupo de registos comporta quarenta e cinco entradas das quais dezoito reportam valores anunciados entre 1992 e 2001 e os restantes entre 2002 e 2008 (*figura 78*).

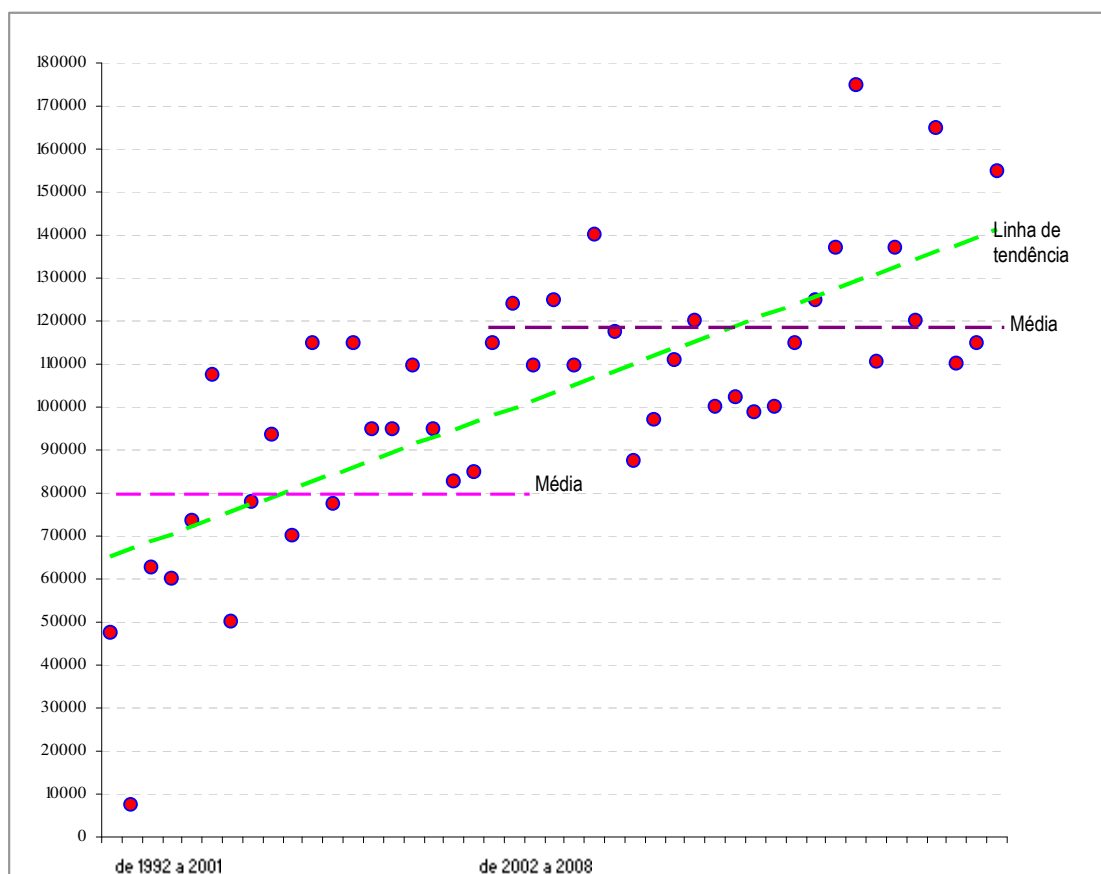


Figura 78 - Evolução dos preços anunciados para os apartamentos da tipologia T3 entre 1992 e 2008
Fonte: tratamento próprio, 2009

A média dos preços evoluiu de €79 794, registados entre 1992 e 2001, para €118 710 entre 2002 e 2008. Em 1991 anunciava-se a venda de um T3 novo por €7 500. Passados quinze anos, para a mesma tipologia, registamos um imóvel com preço na ordem dos €175 000.

Procuramos ainda perceber a diferenciação dos preços anunciados por localização¹⁵⁸. Interessa-nos sobretudo, fazer a distinção dos valores anunciados entre o espaço da malha urbana consolidada e das coroas periurbanas e rurbanas (*figura 79 e tabela 18*). Ou seja, no anel de influência que integra o espaço construído (a sensivelmente 1km do centro) e, por outro lado, as coroas externas (de 1 a 5km do centro).

¹⁵⁸ Tivemos em linha para esta diferenciação, exclusivamente os anúncios de imóveis cuja localização indicada referia a rua ou o lugar/bairro. Assim a amostra corresponde, no caso dos apartamentos, a 204 imóveis (3 referentes ao primeiro intervalo de tempo, 115 reportam-se ao segundo e 86 ao terceiro). No que concerne às vivendas, a amostra agruparam-se na totalidade 58 imóveis (5 repostam-se ao primeiro intervalo de tempo, 20 ao segundo e 33 ao terceiro).

Figura 79 - Posicionamento da transacção entre a malha urbana consolidada e as coroas Peri e Rurbana e espaço rural

Fonte: tratamento próprio, 2009

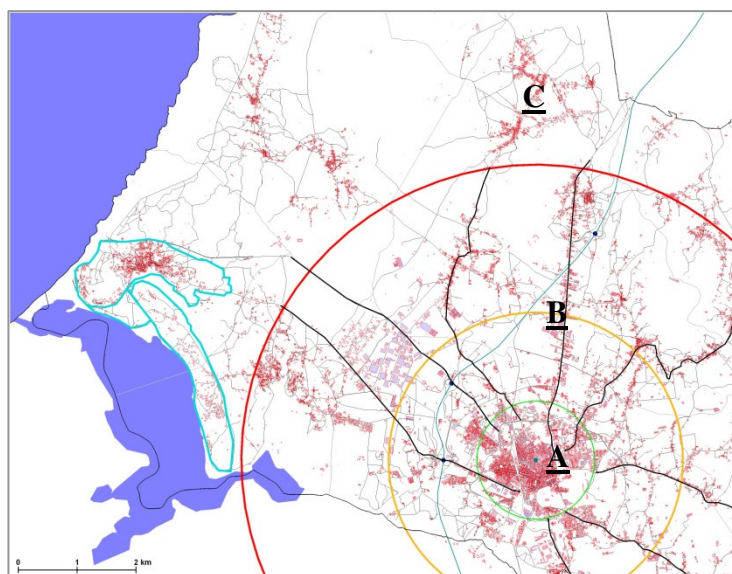


Tabela 18 - Valores médios anunciados (em euros) localizados na malha urbana consolidada, na primeira coroa Peri /Rurbana e na segunda coroa (Rurbano e rural)

Fonte: tratamento próprio, 2009

	Valores médios anunciados (em euros) na Malha urbana consolidada (A)	Valores médios anunciados (em euros) nas coroas Periurbano+Rurbano (B)	Valores médios anunciados (em euros) fora das coroas B Rurbano+Rural (C)
Apartamento T3			
1982-1991	29900	...	...
1992-2001	75667	64293	88750
2002-2008	98639	89731	120000
Vivendas T3			
1982-1991	...	60130	...
1992-2001	153844	124333	...
2002-2008	146621	148352	150081

No que concerne aos apartamentos cuja localização aponta para a área A, o preço médio anunciado evoluiu de €29 900, entre 1982 e 1991, para €98 639 entre 2002 e 2008. A taxa de crescimento nos vinte e seis anos que medeiam o nível inferior do intervalo e o nível superior foi da ordem dos 102,3% (correspondendo a uma taxa média de crescimento anual (TMCA) de 3,9%).

Como não obtivemos registos para os apartamentos desta tipologia nas coroas externas à área A, precedemos à comparação tendo como referência os ritmos de crescimento produzidos nos últimos dezasseis anos. Assim, na área A, a taxa de crescimento foi de 30,4% (TMCA = a 1,9%), na B foi de 39,6% (TMCA = a 2,5%) e na C foi de 35,2% (TMCA = a 2,2%).

Ou seja, as médias dos valores anunciados nos apartamentos T3 progrediram mais nas coroas externas ao espaço consolidado. Embora os valores da coroa B se mantenham

mais baixos do que na coroa A, essa situação inverte-se quando se observa os valores anunciados para esta tipologia na coroa C.

Ente 1992 e 2001 um apartamento na área A era anunciado por valores próximos dos €75 000. Na coroa B por menos €11 000. Na coroa C o valor era cerca de €14 000 a mais do que na primeira (área A) e aproximadamente mais €25 000 do que na segunda (coroa B).

No caso das vivendas com a mesma dimensão, verifica-se uma retracção dos preços na área A na ordem dos -4,9%, a uma média anual de -0,3%/ano. Em contraponto com o que se verificou na área B, onde a taxa de crescimento entre 1992 e 2008 foi de 19,6% (TMCA= a 1,2%). Se considerarmos a evolução dos preços anunciados para esta área, para a série de vinte e seis anos, constatamos uma taxa de crescimento de 146% (TMCA = a 5,6%).

Embora com diferenças menores, os preços médios anunciados decrescem da área A para a B (-17031 euros) e aumentam da B para a C (+ 1729 euros).

Para finalizar damos nota de que o preço médio, anunciado para vivendas T3, na coroa B, era cerca de 52% superior à média do valor dos apartamentos entre 1992 e 2001. Nos seis anos a que corresponde o último intervalo de tempo o preço médio anunciado para vivendas é 60% superior ao preço médio anunciado para os apartamentos.

4.2.3 - Evolução das imagens associadas ao mercado imobiliário residencial no decurso das décadas de oitenta e noventa do século XX

Numa outra aproximação aos dados recolhidos, procuramos retirar (e sistematizar), indicações mais subjectivas relacionadas com as imagens percebidas nos anúncios de venda de habitações, partindo de casos representativos da evolução registada ao longo do período considerado.

Aqui damos conta da evolução dos modelos de construção de imagens, associadas à “venda de espaços construídos” e à residência, enquanto espaço de habitar restrito.

Atribuiu-se neste particular, especial atenção à reflexão feita por AURINDO(2007). Destacamos da investigação apresentada pela autora¹⁵⁹ a sua incursão ao elemento visual como componente da cultura. Neste contexto estabelecemos aqui um paralelismo entre a produção de imagens associadas aos espaços urbanizados para serem adquiridos

¹⁵⁹ A análise apresentada pela autora é direccionada para a análise do cartaz turístico enquanto elemento construtor duma imagem acerca do destino Portugal.

no mercado de habitação, com a criação de imagens para consumo turístico. Assim, “as transformações observadas na transição de uma sociedade industrial para uma sociedade de consumo tornam a imagem num elemento fundamental para a “mercadorização” dos produtos produzidos com recurso às técnicas do *marketing*, onde a componente visual é rainha” AURINDO (2007).

Os anúncios da amostra recolhida abrem uma vasta frente de análise à evolução das características que se foram associando à residência. Na tabela que consta no **Anexo 20** retiraram-se da base de dados apenas aquelas que nos parecem mais exemplificativas, quer respeitantes à localização quer, no que concerne ao imóvel em si mesmo.

No primeiro quadrante, destaca-se a proximidade aos lugares qualificadores (parque, zona verde, perto do mar, vista da Lagoa) ou a equipamentos (escolas, universidade), mas também, a vias de entrada/saída da cidade.

No entanto, as maiores transformações ocorreram nos atributos que descrevem os alojamentos colocados à venda. Se no início do século XX se apresentava como vantagens a dotação com água e electricidade ou as campainhas eléctricas, nos anos setenta é frequente encontrar as referências à garagem, ao jardim/quintal e à existência de dois WC`s.

A década de oitenta traz para os enunciados dos anúncios a vivenda geminada, o duplex, a marquise, a lareira, e a indicação das facilidades de financiamento. De 1992 e 2001 abundam as referências ao aquecimento central, á *suíte*, à banheira com hidromassagem, ao facto de integrar um condomínio ou ser uma moradia em banda.

Nos últimos anos reforçam-se as referências ao facto de estarem enquadrados em condomínios fechados e terem cozinha equipada. Passam a ser recorrentes as referências feitas à aspiração central, ao recuperador de calor, ao piso radiante, ao isolamento térmico e acústico e à disponibilização de acesso à Internet (“edifícios inteligentes”).

Mas, a construção de imagens surge com a afirmação das urbanizações em larga escala, iniciada na década de oitenta. Para ilustrar esta realidade, escolheu-se um conjunto de treze imagens de anúncios publicados entre 1986 e 1996 (**figura 80**).

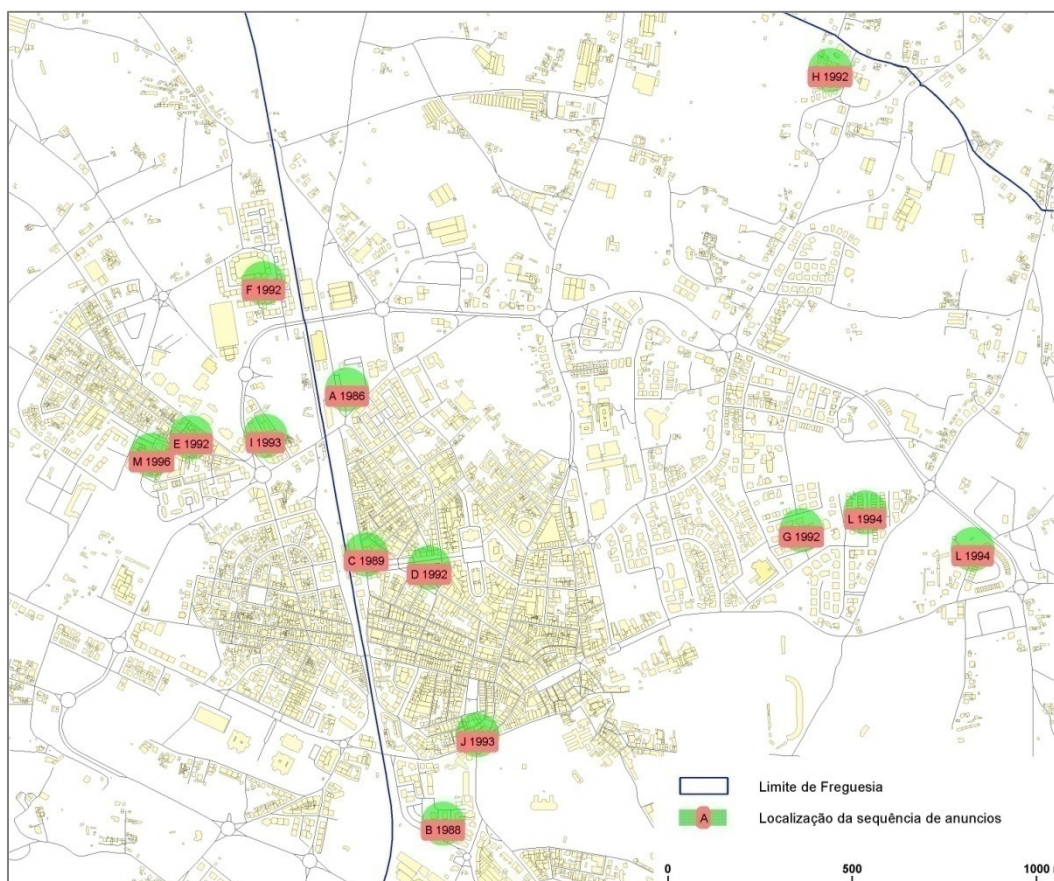


Figura 80 - Localização de treze exemplos de anúncios publicados entre 1986 e 1996
Fonte: tratamento próprio, 2009

Esta série de imagens está integralmente reproduzida no **Anexo 21**. Para melhor compreender a evolução geográfica das diferentes propostas veiculadas nos anúncios, posicionamos as urbanizações/edifícios no mapa acima.

As indicações recolhidas nos primeiros anúncios sugerem a efervescência do mercado, uma vez que se vendem em “fase de acabamento” ou apela-se para que se faça reserva ainda na fase de construção/projecto. Trata-se de prédios isolados ajustados grosseiramente à teorização da cidade radiosa de Le Courbousier. Estes surgem no espaço urbano já estruturado (Avenida 1º de Maio e Avenida da Independência Nacional) e ao longo da linha de caminho-de-ferro (**Anexo 21, exemplo A, B, C e D**).

Em 1992 abre-se uma frente de expansão no sentido norte (também junto à linha de comboio), a imagem de blocos de apartamentos, fechados em U, assentes numa estrutura ortogonal, surgem como promessa duma “cidade nova a 5 minutos do centro da cidade das Caldas da Rainha” (**Anexo 21, exemplo F**). Seria uma outra cidade (nova), construída a 5 minutos de distância¹⁶⁰. Aqui, seguindo o anúncio, viver-se-ia

¹⁶⁰ Não se dizia que era nas Caldas da Rainha, mas sim que se localizava a cinco minutos desta cidade.

com tranquilidade, segurança e com níveis de conforto que satisfariam os clientes mais exigentes. Vendia-se a casa dos sonhos com o bónus, anunciado, de que “investir na habitação própria é (seria) construir segurança!”.

No início da década de noventa do século XX surgem conjuntos habitacionais que propõem uma estilização da moradia. São disto exemplo, a figura (*Anexo 21, exemplo G e H*) referente à urbanização “Colina do Sol”. Neste caso enfatiza-se a existência de “equipamentos de apoio geral” e a qualidade paisagística, quando se diz que a urbanização é “concebida perfeitamente integrada num meio ambiente tão privilegiado”. Também neste caso se chama a atenção da procura para o facto de se tratar de “uma oportunidade impar para os moradores mais exigentes e para os investidores melhor informados”. Este exemplo marca a incursão do mercado por tipologias onde se propõem a fusão da convivência/conveniência urbana com a ilusão da vivência “rural”. Este propósito resulta claro (*Anexo 21, exemplo H*), na transformação urbana iniciada na primeira metade da década de noventa do século XX na área correspondente à actual coroa periurbana. Publicita-se para esta coroa em 1992 uma representação do hibridismo cidade/campo: “o ar do campo com a cidade a seus pés”. Coloca-se em confronto/concorrência esta ocupação “fora da cidade”, “a 1800m do centro” (onde se oferece o ar do campo, o logradouro e o jardim), com o tecido urbano consolidado, dizendo-se que as “excepcionais moradias” seriam vendidas “ao preço de um vulgar apartamento”. Trata-se do “abandono” (se bem que nunca tenha sido adoptado) do modelo da cidade radiosa e a adopção tardia e distorcida das “ideias-força” da cidade jardim.

Os exemplos de 1994 (*Anexo 21, exemplo J*), reportam uma outra realidade de igual modo divergente. Neste caso opõem-se a oferta “situada numa zona de maior expansão” urbana onde se vende a relação de proximidade com “o maior supermercado, escolas primárias, (...), tudo “aliado a saídas rápidas da cidade”¹⁶¹, com um edifício implantado no Centro Histórico. Neste, pretende-se vincular a procura “à comodidade de viver no centro histórico da cidade a dois passos de um dos mais bonitos parques do país”. Procura-se ainda a colagem aos elementos icónicos da cidade (Praça da Fruta e Hospital Termal), mas também à pertença a um espaço culturalmente rico e onde a convivialidade estaria garantida: “viver nos edifícios D`el Rei é viver superiormente e

¹⁶¹ Note-se que ao bairro anunciados é atribuída a designação “Rotunda dos Arneiros”.

entre amigos”. Faz parte das garantias publicitadas o crédito (assegurado pelo Montepio Geral) e o “acompanhamento da transacção, se for caso disso, e documentação”.

Os exemplos referentes a 1994 e 1996 marcam outras frentes de expansão urbana. No primeiro para nascente e, o segundo, para poente (*Anexo 21, exemplo E, L, M e I*).

Para finalizar esta curta incursão a uma das épocas mais activas da explosão urbana e às imagens a ela associada, releva o facto de boa parte dos anúncios serem publicados pelas empresas construtoras¹⁶². Sublinha-se ainda que, na sua generalidade estas empresas são as que ocupam o lugar central no mercado até á actualidade¹⁶³.

4.2.4 - Evolução nas fórmulas de comercialização no mercado imobiliário

A comercialização no mercado imobiliário sofreu grandes mudanças. Desde a venda directa entre vendedor e comprador, até á afirmação do domínio das imobiliárias como intermediárias das transacções realizadas.

Figura 81 - Exemplo de anúncios publicados no início do século XX
Fonte: Gazeta das Caldas, nº 39, 4/07/1973

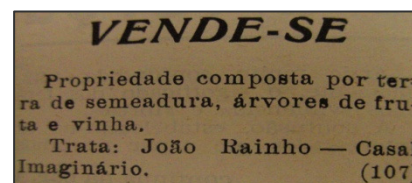


Figura 82 - Exemplo de anúncios publicados nos anos setenta do século XX
Fonte: Gazeta das Caldas, nº 3145, 5/07/1978

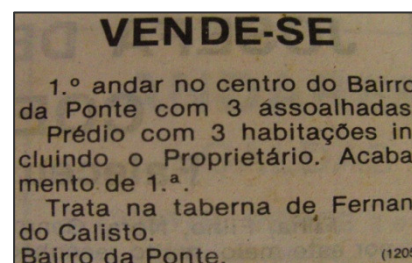
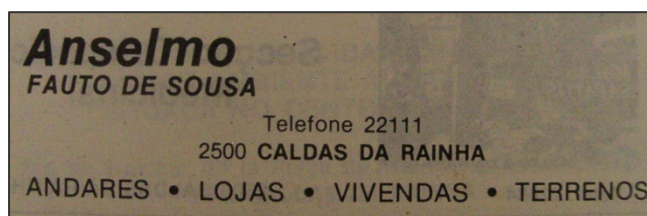


Figura 83 - Exemplo de anúncio dos primeiros “agentes” imobiliários
Fonte: Gazeta das Caldas, nº 3455, 6/07/1984



¹⁶² Nesta fase, as estratégias usadas são bastante enérgicas, usando-se fórmulas do tipo concurso/promoção/desconto (ver *Anexo 22*)

¹⁶³ São disto exemplo as Construções Linto & Maques, Lda, Construções Agostinho Pereira, José Coutinho, ou a Construções Lino & Santo, SA.

A **Figura 81, 82 e 83** é um exemplo de anúncio onde o proprietário se apresenta como vendedor, sugerindo-se a deslocação do comprador ao local. No exemplo da **Figura 82**, apresenta-se o caso dum intermediário que tinha um outro negócio¹⁶⁴, plataforma onde confluía a oferta e a procura.

Na primeira metade da década de oitenta surgem anúncios de mediadores que se dedicam ao negócio imobiliário e, logo na segunda metade da mesma década, surgem as primeiras agências imobiliárias. As primeiras imobiliárias a publicarem anúncios no jornal *Gazeta das Caldas*, (tido como fonte), foram a IMOCALDAS e a ÁREA (em 1985), a INTERHOUSE (em 1989), e a PEDRA ANGULAR (em 1991) (ver **Anexo 22**).

Das indicações recolhidas nas entrevistas realizadas a seis mediadores, podemos apurar que o número de imobiliárias a operar no concelho oscila, actualmente, entre cinquenta e oitenta.

A indicação relativa ao contingente que operava há dez anos é mais preciso apontando para valores próximos das duas dezenas. Quando questionados acerca de quantas existiriam há vinte anos, os entrevistados indicam, na sua maioria, que o total não ultrapassaria a dezena.

Os elementos anteriormente apresentados são, na sua generalidade, fortes contributos para a afirmação da dispersão urbana, tendo esta, como móbil, as pressões do lado da oferta que vê nas áreas exteriores à cidade, oportunidades de amarrar segmentos de procura mais qualificados e com isto, margem de lucro mais interessantes (o solo é muito mais barato e para compensar os menores índices de construção, aumentam-se substancialmente os preços e fomenta-se a exclusividade de tipologias do tipo vivenda nestas áreas).

4.2.5 - Medida de relação entre oferta e procura (Fogos/Famílias entre 1994 e 2006)

Colocando a cidade distendida no enfoque da análise, a abordagem à cidade definida no perímetro urbano não agarra a realidade que se pretende observar¹⁶⁵.

Para examinar as suas forças de expansão, abordar-se-ão outras escalas de forma a tornar mensurável o processo expansivo, alargando o enfoque aos anéis que se

¹⁶⁴ No caso vertente trata-se de um café, mas registaram-se exemplos que indicavam como contacto uma ourivesaria, farmácia ou loja de electrodomésticos

¹⁶⁵ Desenvolve-se uma análise mais detalhada, tendo por base esta escala, no **Anexo 17**.

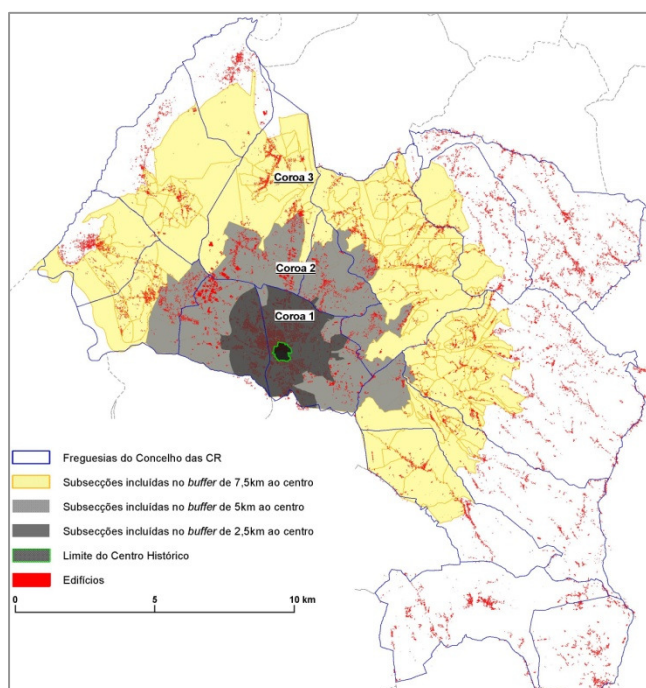
prolongam até um raio de 7,5km do centro (**figura 84**). Procuramos com isto perceber os diferentes tipos de crescimento. Interessa reflectir acerca da cidade alargada, por isso teríamos, necessariamente, que sair dos seus limites formais.

Com esta directriz de trabalho surgem as dificuldades de compatibilizar os dados existentes, com as escalas a que estes se referem e ambos com a respectiva cobertura temporal.

Na tentativa de suprir esta dificuldade procedemos a vários exercícios que reflectem as possibilidades que a informação disponível nos facultava para quantificar, dentro do possível, a relação entre a oferta e a procura no mercado imobiliário residencial local.

Como primeira aproximação, recorremos aos dados dos censos de 2001 e trabalhou-se a informação neles contida para os polígonos correspondentes às subsecções da BGRI.

Figura 84 – aproximação à definição das Coroas na Área de estudo
Fonte: elaboração própria sobre a BGRI



Assim, definimos quatro anéis sobre os quais agregamos a informação. Para isso trabalhando sobre uma ferramenta SIG (*GeoMedia 6*), extraímos as subsecções que se distanciam 7,5km do centro, deste conjunto separou-se aquelas que se posicionam a menos de 5km. De seguida extraímos o conjunto de subsecções cujo afastamento ao centro é inferior a 2,5km e, por fim, extraiu-se as que estão integradas dentro do perímetro do centro histórico.

Esta metodologia permitiu-nos agregar os dados das subsecções formando três coroas em torno do centro.

Agrupamentos de Subsecções	Coroa	Área ha	Total população residente	Densidade demográfica (hab/ha)	Total alojamentos clássicos	Densidade alojamentos clássicos (aloj/ha)	Total famílias clássicas	Alojamentos/família	Diferencial entre alojamentos e famílias (aloj.-fam.)	Parque de alojamentos potencialmente excedente (% do total de aloj.)
Centro Histórico	---	32	782	24,4	643	20,1	392	1,6	251	39,0
dos limites do CH até 2,5km do centro	1	1205	23636	19,6	11970	9,9	9047	1,3	2923	24,4
de 2,5 a 5 km do centro	2	3201	5494	1,7	2653	0,8	1932	1,4	721	27,2
de 5 a 7,5 km do centro	3	5851	5380	0,9	3242	0,6	1994	1,6	1248	38,5
Total		10289	35292	3,4	18508	1,8	13365	1,4	5143	27,8

Tabela 19 - Indicadores referentes aos alojamentos e famílias por coroa
Fonte: censos 2001

Na **tabela 19** encontra-se o resumo dos dados trabalhados nas diferentes coroas. Nos 102km¹⁶⁶ a que corresponde a abrangência das subsecções cuja distância ao centro é inferior a 7,5km, residiam 35 292 indivíduos (cerca de 72% da população recenseada no concelho no ano de 2001). A mesma área, no mesmo ano, concentrava 71,4% dos alojamentos.

Nas subsecções pertencentes ao Centro Histórico (CH), residia 2,2% da população, 64,7% residia na primeira coroa, 14,3% na segunda e 17,5% na terceira.

A relação entre o número de famílias e total de alojamentos permite sustentar a conclusão de que existia um excedente na ordem dos 5 143, dos primeiros face às segundas. Esse excedente era de 251 alojamentos no CH, 2 923 na área da primeira coroa, 721 na segunda e 1 248 na terceira.

Relativizando estes valores, pelo total de alojamentos em cada uma das subunidades territoriais delimitadas, conclui-se que 39% dos alojamentos no CH pertenciam ao parque de fogos excedente, na primeira coroa 24,4% dos alojamentos estava nesta situação, na segunda o valor percentual sobe para 27,3 e na terceira os alojamentos excedentes, face ao total, representavam 39,5%.

Tomando como referência o valor, deste indicador calculado para a totalidade das subsecções dentro da área de influência dos 7,5km, constatamos que em 2001 aproximadamente três em cada dez alojamentos clássicos existentes faziam parte do

¹⁶⁶ Esta área corresponde a 40% da extensão territorial do concelho.

mercado imobiliário residencial, (de forma activa ou, passiva) tendo em conta que extravasam as necessidades de alojamento das famílias existentes.

Sendo esta uma análise adequada à escala territorial que pretendemos equacionar, a debilidade a ela inerente prende-se com a perspectiva estática que proporciona, localizando-se, do ponto de vista temporal, na realidade verificada em 2001. Perde, por isso, a actualidade que se procura neste estudo.

Como forma de actualizar estes dados, recorreremos à informação recolhida pelo INE referente ao licenciamento e construção de fogos, e demais variáveis com estas correlacionadas. Esta informação resolve o problema enunciado uma vez que cobre o intervalo temporal entre 1994 e 2007.

A dificuldade de compatibilização com a análise anterior resulta da escala a que se referem os dados. Neste caso a freguesia é a unidade territorial de referência, perdendo-se a leitura aproximada à subsecção.

A solução encontrada para ultrapassar esta relativa incompatibilidade foi proceder a agrupamentos de freguesias que se aproximassem, quer do ponto de vista das características urbanísticas, quer do tipo de processo de transformação urbana em curso, bem assim, dos segmentos do mercado imobiliário mais activo nas mesmas. Os dados trabalhados em outros temas (*ponto 4.1.3*) e a informação recolhida e sistematizada nas observações de campo permitiram que se formalizassem os seguintes agrupamentos:

- i) cidade consolidada e espaço periurbano - conjunto de freguesias mais directamente correlacionadas com o processo de expansão urbana da cidade, onde se verificam tipos de expansão urbana, periurbana, e rurbana (*Figuras 85, 86 e 87*). De modo geral, ambos afectos à função residencial permanente, pelo que é este o segmento de mercado que predomina neste conjunto. É sobre esta área que se direcciona o foco da análise do nosso trabalho;

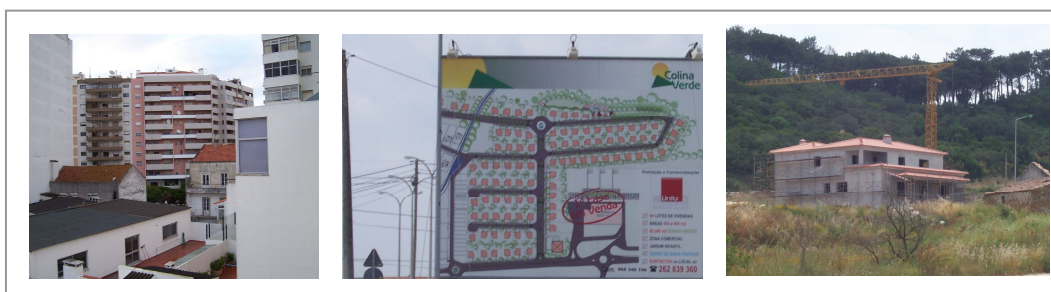


Figura 85 - Vista para a Avenida 1º de Maio (centro);
Figura 86 - Anúncio de condomínio de vivendas unifamiliares – Tornada
Figura 87 - Casa unifamiliar em construção – Tornada , (2008)
Fonte: (GONÇALVES, 2009)

- ii) Litoral/Frente de água – integra um tipo de ocupação periurbana, no entanto o mercado imobiliário residencial pertence a um segmento claramente diferenciado do primeiro, traduzindo-se em tipologias de urbanização do solo, de igual modo, distintas. Estamos em presença, maioritariamente, de segundas residências configurando um sub-mercado próprio que necessitaria, para a sua análise, de uma abordagem específica que não cabe no âmbito desta aproximação (**Figura 88 e 89**).



Figura 88 - Segunda residência – Encosta do Nadadouro;
Figura 89 - Moradia, em condomínio, em construção – Foz do Arelho (2008)
Fonte: (GONÇALVES, 2009)

- iii) Corredor nascente (predominantemente rural): aqui inclui-se o conjunto de freguesias onde convivem aglomerados rurais onde a transformação é quase exclusivamente rurbana (**figura 90, 91 e 92**).



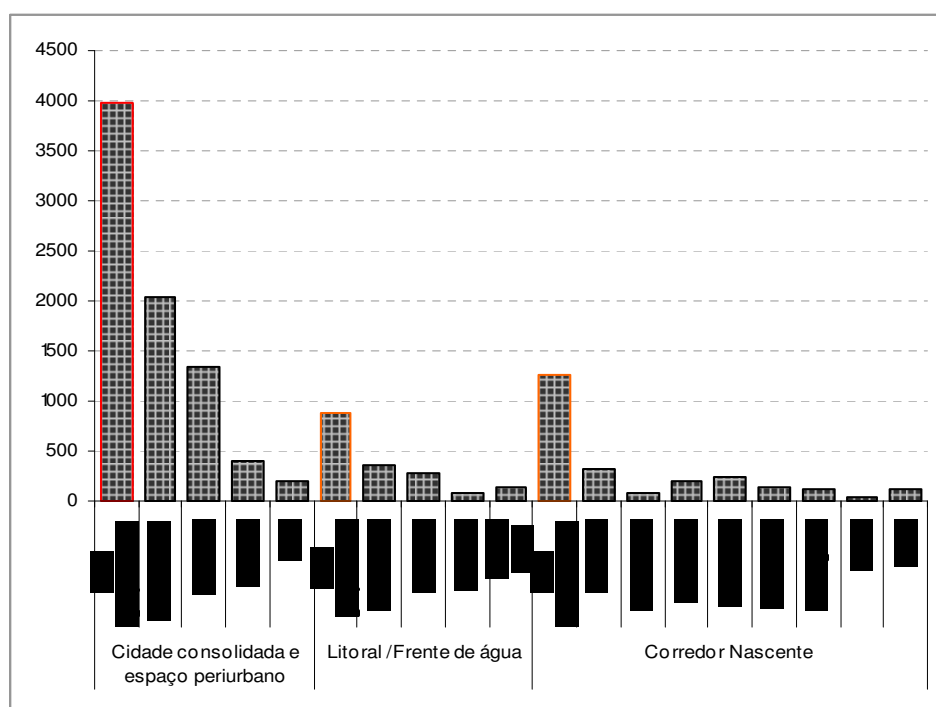
Figura 90 - Figuras aglomerado ao longo da estrada – Alvorninha
Figura 91 - Conjunto de casas degradadas – Alvorninha/Salgueirinha
Figura 92 - Construção de moradia – Carvalhal Benfeito, (2008)
Fonte: (GONÇALVES, 2009)

O tratamento da informação referente ao licenciamento para o intervalo indicado (de 1994 a 2007) permitirá perceber a dinâmica do mercado reportando para a situação verificada na actualidade. De seguida apresentamos os resultados da análise produzida com base nos pressupostos enunciados.

Durante os 13 anos que medeiam 1994 e 2007 foram licenciados 6 131 fogos no concelho, dos quais 65% destinam-se às freguesias da cidade e espaço periurbano. A distribuição faz-se do seguinte modo: 33% na freguesia de N. Sra do Pópulo (2 033), 21% na freguesia de Santo Onofre (1 341), 6,5% na freguesia da Tornada (404) e 3,3% na freguesia do Coto (208).

O total de fogos licenciados representa um aumento de cerca de 24% na quantidade de alojamentos recenseados em 2001 (25 888) e 33% de tivermos em conta a quantidade de alojamentos existentes em 1991 (20 123).

Figura 93 - Fogos licenciados entre 1994 e 2007
Fonte: INE com tratamento próprio



No conjunto de freguesias que mais nos aproveita para esta análise a quantidade de fogos licenciados entre 2001 e 2007 configura um aumento de 7,2% (1 088) face ao contingente de 2001 e se remetermos o valor para o número de alojamentos existentes em 1991, e verificarmos os fogos licenciados entre 1994 e 2007, a taxa de crescimento sobe para 41,4% (**figura 93**). A média de licenciamentos por ano no intervalo considerado foi da ordem dos 285. Demonstra-se a discrepância da pressão construtiva nas diferentes unidades territoriais delimitadas se se tiver em conta que o valor médio no caso das freguesias do Litoral foi de 63/ano e no corredor nascente a média foi de 90/ano.

A preponderância da moradia, ganha maior proporção quanto nos afastamos da cidade. Se, no primeiro conjunto de freguesias a proporção de fogos licenciados em moradias era na ordem dos 30%, nas freguesias do Litoral essa proporção inverte-se sendo 70% em moradias e 30% em apartamentos (*figura 94*).

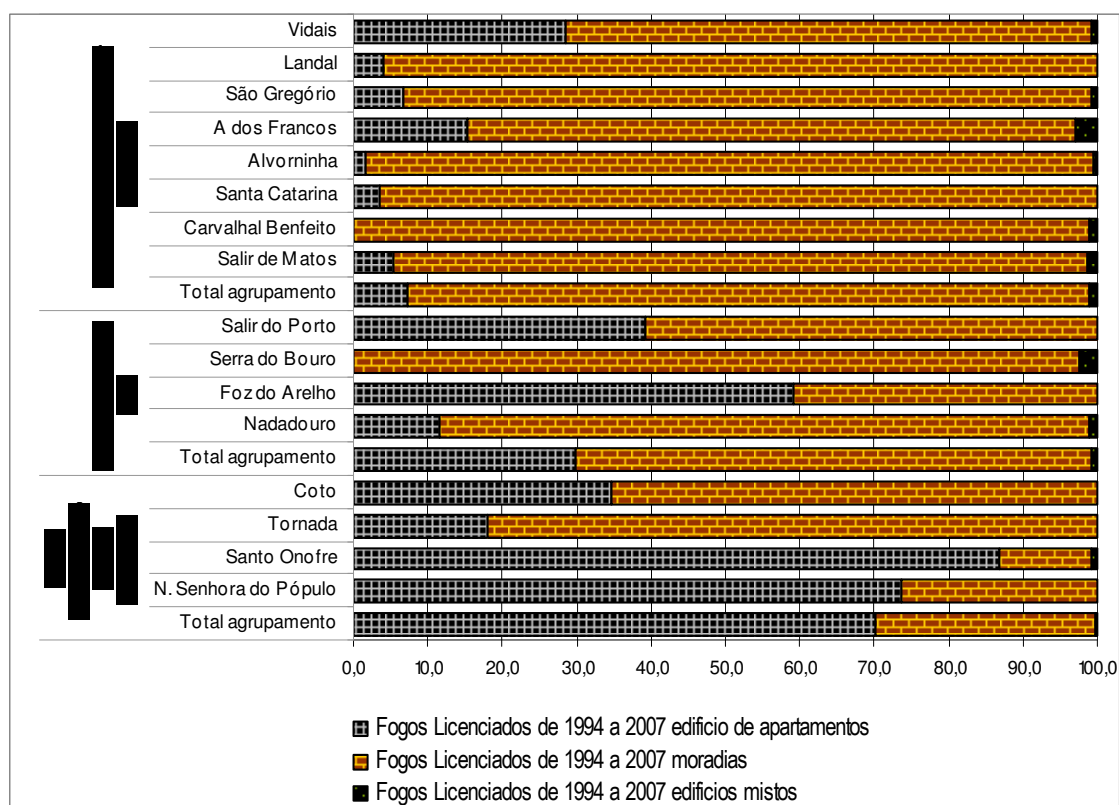


Figura 94 - Proporção (%) de fogos licenciados por tipologia do edifício
Fonte: INE com tratamento próprio

De todo o modo, merece especial atenção as diferenças observadas da área de influência das cidade. Enquanto para a Tornada 82% dos fogos licenciados foram do tipo moradia o valor desce para 12%. (1139 apartamentos e 160 moradias) no caso da freguesia de Santo Onofre. Esta diferença é mais notória quando se constata que na segunda freguesia que mais área dispensa à cidade (N. Sra. do Pópulo) foram solicitadas (e concedidas) 1449 licenças para fogos do tipo apartamento e 519 para moradias. É nesta freguesias que estão localizados os bairros com mais prestígio, e por esta via, mais valorizados. Não será alheio desta realidade o facto dos agentes no mercado terem solicitado, nos treze anos em apreço, cerca de três vezes mais fogos do tipo moradia nesta freguesia, face ao verificado em Santo Onofre. Nesta freguesia a baixa qualidade de construção, acompanha a imagem pouco qualificante. Ambas correlacionadas pela

comunidade (incluindo os agentes do mercado imobiliário) às classes sociais que nela residem. De um modo geral, os imóveis localizados em Santo Onofre sofrem estes factores de desvalorização. Esta realidade será escarpelizada em pontos seguintes.

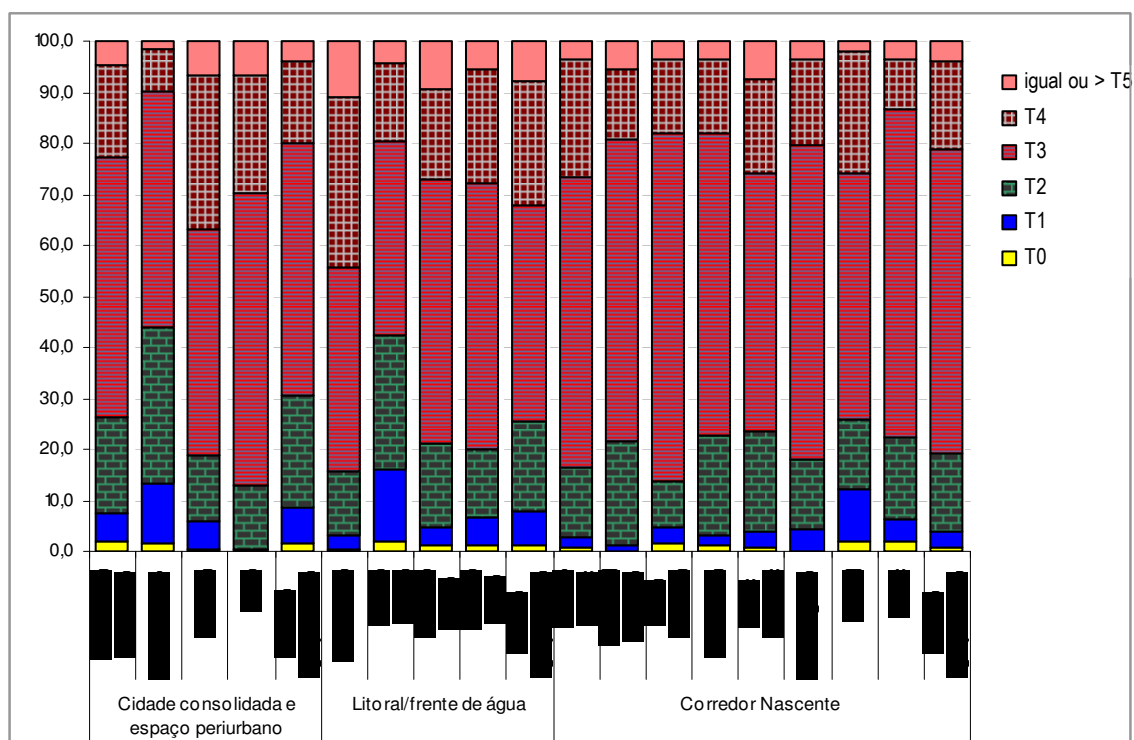


Figura 95 - Proporção (%) de fogos licenciados por tipologia
Fonte: INE com tratamento próprio

O que anteriormente se referiu é corroborado quando se observa as tipologias dos fogos licenciados, sendo a proporção de alojamentos do tipo T4, requeridos para freguesia de Santo Onofre, manifestamente inferior ao verificado na freguesia que ocupa a parte nascente da cidade (*figura 95*). Não obstante da dimensão média das famílias ser igual (em média 2,4 indivíduos por família nas duas freguesias), na primeira a proporção dos fogos licenciados na tipologia referida acima foi de 8,4% (112), na segunda foi de 17,8% (361). Nos fogos do tipo T5, ou maiores, a situação de desequilíbrio mantém-se uma vez que na freguesia a poente da linha de caminho-de-ferro¹⁶⁷ os licenciamentos solicitados representam apenas 1,4% (11) do total, em contraponto com o “outro lado da cidade” onde a proporção foi de 5% (99).

¹⁶⁷ A linha de caminho de ferro separa as duas freguesias (Nossa senhora do Pópulo posiciona-se a Este e Santo Onofre a Oeste). Este elemento estando no miolo da malha urbana funciona como uma barreira desqualificadora da envolvente. Sendo o tecido da parte poente mais restrito, mais denso e menos qualificado, a imagem menos positiva vinda dos primórdios da expansão do aglomerado (tal como se viu em pontos anteriores), perdura até hoje. Possivelmente tendo-se agravado, ou estando em pleno processo de agravamento.

Comprova-se que tipologias correspondentes a imóveis mais valorizados no mercado, são requisitadas para as áreas, que por sua vez também são mais valorizadas. Este é um princípio do funcionamento do mercado, princípio este que funciona, aparentemente, independentemente das reais necessidades da procura. As tipologias de imóveis que possam obter maiores ganhos no mercado procuram as áreas que mais potenciem estes ganhos. A procura ajusta-se.

Outra área onde se procura ganhos maiores conjugando os diferentes vectores: imagem associada; tipologias de edifícios; dimensão dos fogos; é, nos anéis periurbanos. Neste caso veja-se por exemplo que na freguesia da Tornada, onde a maioria dos fogos licenciados foram do tipo moradia, nas quais, cerca de uma em cada três assume tipologias iguais ou superiores a T4. É esta a área que as famílias da classe média alta/alta, com mais de um filho¹⁶⁸, procuram para adquirir a moradia isolada, ou em condomínio. Por norma, vendendo o apartamento localizado a área consolidada, ou na primeira coroa de expansão da cidade. Esta análise será mais detalhada em pontos seguintes onde se trabalhará a informação recolhida através de inquéritos.

De seguida apresentamos o cálculo do parque de fogos excedente para o qual consideramos os alojamentos existentes em 2001 e os fogos construídos desde essa data até 2007. Num segundo exercício calcula-se o parque potencial de fogos excedentes, tendo em conta a primeira variável conjugada com os fogos licenciados no mesmo intervalo de tempo. Ambos os valores resultam da confrontação com o número de famílias residentes.

Na **tabela 20**, somaram-se os alojamentos existentes em 1991 e em 2001 aos quais se acrescentou, o número de fogos construídos nos seis anos posteriores. Deste modo apuramos o parque de fogos existente em cada freguesia. Procedeu-se ainda à selecção dos valores correspondentes às famílias clássicas existentes em 1991 e em 2001, e estimou-se o número de famílias residentes em 2007. Para este cálculo tivemos em linha de conta a população residente estimada pelo INE para cada freguesia em 2007, a partir da qual ponderamos a dimensão média das famílias, estimada para o ano de 2007 a partir do ritmo da evolução ocorrida ente 1991 e 2001.

¹⁶⁸ Veja-se que, nestas freguesias o número médio de indivíduos por família sobe para 2,7.

		Alojamentos		Fogos construídos	Parque de fogos	Famílias Clássicas		Estimativas famílias clássicas	Parque de fogos excedente
Freguesias		1991	2001	2002/07	2007	1991	2001	2007	2007
Cidade consolidada e espaço periurbano	N. Senhora do Pópulo	6347	7876	284	8160	4959	5657	6347	1813
	Santo Onofre	3357	5122	208	5330	2550	4062	5284	46
	Tornada	1282	1569	68	1637	858	1133	1327	310
	Coto	442	504	36	540	333	400	439	101
Total do agrupamento		11428	15071	596	15667	8700	11252	13398	2269
Litoral Frente de água	Nadadouro	590	839	39	878	383	500	583	295
	Foz do Arelho	973	1393	37	1430	415	535	640	790
	Serra do Bouro	449	509	11	520	292	299	306	214
	Salir do Porto	513	605	28	633	267	297	322	311
Total do agrupamento		2525	3346	115	3461	1357	1631	1851	1610
Corredor Nascente	Salir de Matos	987	1229	34	1263	791	857	922	341
	Carvalhal Benfeito	515	566	8	574	417	435	461	113
	Santa Catarina	1009	1483	14	1497	888	1105	1270	227
	Alvorninha	1386	1567	29	1596	1016	1105	1205	391
	A dos Francos	729	894	12	906	596	665	725	181
	São Gregório	454	495	15	510	323	342	374	136
	Landal	514	560	9	569	437	413	419	150
	Vidais	576	677	16	693	455	457	490	203
Total do agrupamento		6170	7471	137	7608	4923	5379	5867	1741
Total no concelho		20123	25888	848	26736	14980	18262	21116	5620

Tabela 20 - Cálculo do parque de fogos existente no mercado nas Caldas da Rainha em 2007

Fonte: INE com tratamento próprio

Esta análise permite concluir que o diferencial entre o número de agregados familiares e o número de fogos era em 2007 de 5 620. Ou seja, por cada quatro fogos existentes em 2007, um estava no mercado.

Quando se diz que estão no mercado, está-se a considerar que extravasam a necessidade de alojamento da população, por isso podem inserir-se nos seguintes perfis: i) estar afecta a segunda residência, pertencendo assim a um mercado latente na medida em que as famílias deste tipo tenderão a pretender reaver o capital investido e as eventuais mais-valias, em casos de necessidade de redireccionar os alvos de investimento do património familiar; ii) pertencer ao mercado especulativo como total ou parcialmente devoluto¹⁶⁹, iii) pertencer ao segmento dos usados para venda; ou, iv) fazer parte da carteira de novos para venda. A existência de qualquer um destes perfis incute pressões sobre a forma urbana. Se atentarmos à diferença entre os fogos licenciados entre 2002 e 2007 e os fogos construídos nesse intervalo de tempo, percebe-se que os agentes do lado da

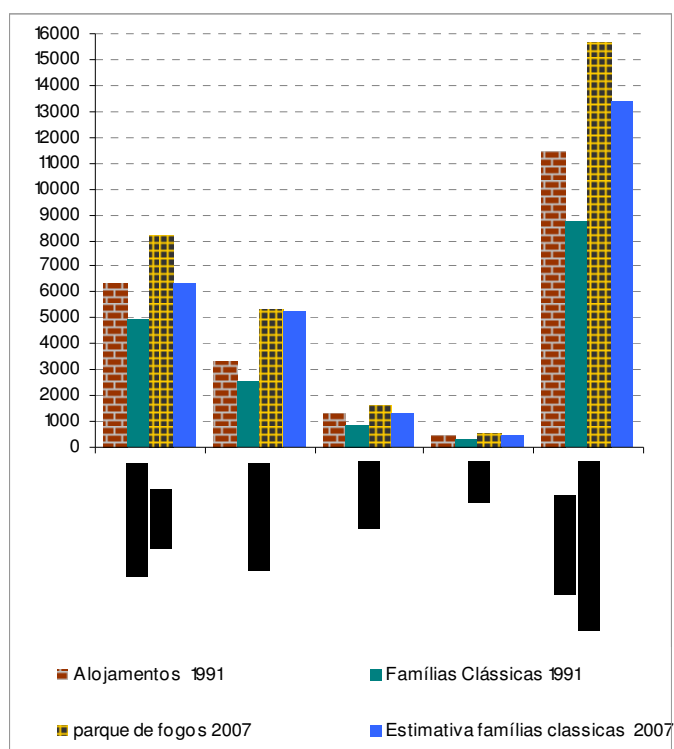
¹⁶⁹ No levantamento feito em Dezembro de 2008 identificaram-se, na área do centro histórico (32 hectares) 61 edifícios totalmente devolutos e 21 parcialmente devolutos (ver **Anexo 24**).

oferta detinham em carteira (em 2007), mais 927 fogos em fase de lançamento no mercado.

Contudo, retomando o enfoque na área da influência da cidade onde o número de fogos excedentes era de 2 269. A **figura 96** representa as diferenciações observadas nesta unidade territorial que demonstrava em 1991 um excedente de 2 728 fogos.

Este dado remete para a conclusão de que a grande expansão da construção, no que à quantidade diz respeito, desenvolveu-se nas décadas de oitenta e noventa. Foi nesta fase que a expansão em altura se desenvolveu, quer nas periferias do espaço urbano consolidado quer, (no caso das cidades médias como mais incidência) nos espaços em colmatção ou em processo de extrusão no centro¹⁷⁰

Figura 96 - Excedente de fogos face aos núcleos familiares existente
Fonte: INE com tratamento próprio



Verifica-se novamente a preponderância do sector nascente da cidade na configuração do parque de fogos excedente. No diferencial entre fogos e famílias existentes em 2007, 80% localizam-se na freguesia de N. Sra. Do Pópulo.

¹⁷⁰ É disto exemplo o sucedido nas Avenidas da Independência Nacional e 1º de Maio, onde durante o ano de 1996 após acesa discussão acerca de se se deveria ou não autorizar construções com 11 pisos nestas avenidas (relatada em parte na Gazeta das Caldas de 05/07/1996) a proposta aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara, para além de outras alterações tantas outras artérias da cidade vincula no seu ponto 6º “que nos restantes edifícios a construir na Avenida da Independência Nacional e Avenida 1º de Maio apresentem 11 pisos nos seus alçados, devendo ser tido em conta o artigo 63º do REGEU, tendo em conta a condição de excepção que aqui se assume ficar construída”. Transcrição da deliberação tomada pela Assembleia Municipal, publicada no Jornal Gazeta das Caldas em 05/07/1996). Este processo de aumento da densidade no miolo do tecido construído está ilustrado nos elementos constantes no **Anexo 25**.

De todo o modo, a partir de 2001, a produção de fogos abrandou, dirigindo-se para áreas onde a valorização expectável será maior. Esta retracção na explosão urbana indiscriminada é mais evidente quando observamos o exemplo da freguesia direccionada para as classes sociais mais baixas. Em Santo Onofre, após o grande volume de construção dos anos setenta e oitenta, transposto para o saldo positivo visível em 1991 (800 fogos a mais) desapareceu e em 2007 o número de fogos é praticamente igual ao número de famílias.

Enquanto na freguesia a nascente a produção se manteve, mantendo-se também o excedente acumulado antes de 1991, (taxa de crescimento dos núcleos familiares foi de 28% e do numero de fogos foi de 20,6%), na freguesia a poente a realidade foi substancialmente diferente. Neste caso apesar do número de famílias ter duplicado, a quantidade de fogos construídos entre 1991 e 2007 corresponde a uma variação de 58% face ao valor de 1991. Nas duas freguesias mais relacionadas com o crescimento periurbano da cidade o número de alojamentos cresceu 27% no caso da Tornada e 22 no caso do Coto. A expansão periurbana é acompanhada pelo número de famílias que procura estas freguesias assistindo-se a um crescimento de 55% na primeira e 32% na segunda. Nestes caso a pressão construtiva respondeu às solicitações, registando-se no conjunto das duas freguesias um superavite de 411 fogos. Já se viu que as tipologias em causa exigem maiores áreas urbanizadas uma vez que são na sua maioria moradias unifamiliares.

		Alojamentos		fogos licenciados	Estimativa do parque de fogos	Famílias Clássicas		Estimativas famílias clássicas	Estimativa do parque potencial de fogos excedentes
		1991	2001	2002/07	2007	1991	2001	2007	2007
Cidade consolidada e espaço periurbano	N. Senhora do Pópulo	6347	7876	536	8412	4959	5657	6347	2065
	Santo Onofre	3357	5122	375	5497	2550	4062	5284	213
	Tornada	1282	1569	116	1685	858	1133	1327	358
	Coto	442	504	61	565	333	400	439	126
Comportamento do agrupamento		11428	15071	1088	16159	8700	11252	13398	2761
Litoral – Frente de água	Nadadouro	590	839	102	941	383	500	583	358
	Foz do Arelho	973	1393	111	1504	415	535	640	864
	Serra do Bouro	449	509	33	542	292	299	306	236
	Salir do Porto	513	605	67	672	267	297	322	350
Comportamento do agrupamento		2525	3346	313	3659	1357	1631	1851	1808
Corredor Nascente (predominante rural)	Salir de Matos	987	1229	94	1323	791	857	922	401
	Carvalhal Benfeito	515	566	21	587	417	435	461	126
	Santa Catarina	1009	1483	56	1539	888	1105	1270	269

	Alvorninha	1386	1567	67	1634	1016	1105	1205	429
	A dos Francos	729	894	40	934	596	665	725	209
	São Gregório	454	495	43	538	323	342	374	164
	Landal	514	560	19	579	437	413	419	160
	Vidais	576	677	34	711	455	457	490	221
Comportamento do agrupamento		6170	7471	374	7845	4923	5379	5867	1978
Total no concelho		20123	25888	1775	27663	14980	18262	21116	6547

Tabela 21 - Cálculo do parque de fogos existente no mercado nas Caldas da Rainha em 2007

Fonte: INE com tratamento próprio

O cálculo do parque de alojamentos potencial resulta quando se substitui o número de alojamentos construídos pelo número de alojamentos licenciados (**tabela 21**). Com base nesta prerrogativa, o excedente de alojamentos no concelho passa de 5 260 para 6 547. Isto é, em 2007, os agentes do lado da oferta estavam a introduzir no mercado mais 927 fogos, dos quais 53% serão implantados na cidade (45,2%) e coroa periurbana (7,9%). Os restantes 21% destinam-se às quatro freguesias da Frente litoral e 25,6% nas oito freguesias que configuram o espaço rural¹⁷¹ (**figura 97**).

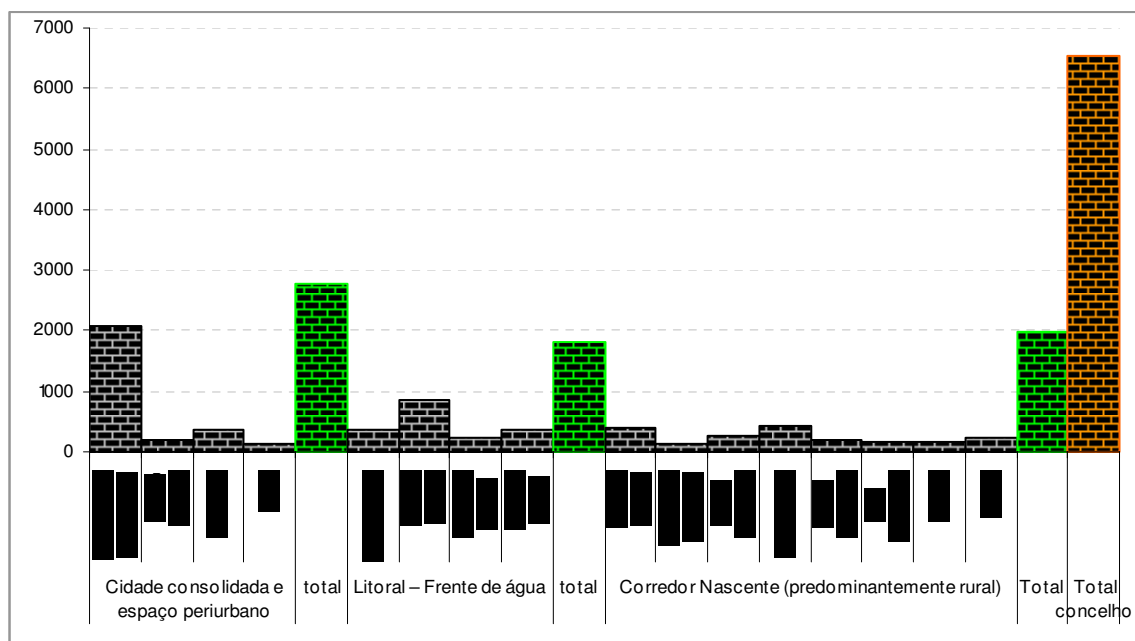


Figura 97 - Parque de fogos potencialmente excedente (2007)

Fonte: INE com tratamento próprio

¹⁷¹ Neste grupo destaca-se em todos os parâmetros analisados a freguesia de Salir de matos, por estar abrangida pelas coroas de 5km e 7km de distância ao centro assume parcialmente os comportamentos do que se registou na Tornada e no Coto.

No ponto seguinte avalia-se o dinamismo do sector da construção, procurando perceber em que medida este reflecte quer o ritmo de urbanização quer a dinâmica na construção de fogos (sobretudo atendendo aos quantitativos excedentes).

4.2.6 – Dinamismo do sector da construção nas Caldas da Rainha

A construção foi dos sectores mais dinâmicos e com maior crescimento no período de 1996 e 2005 tendo-se registado um aumento de 35,2% no número de empresas e de 39,7% no emprego gerado (*tabela 22*).

Categorias da CAE (sub classes)	Nº Empresas		Taxa de crescimento médio anual (%)
	1996	2005	1996/05
Demolições e terraplanagens	0	4	44,4
Construção Geral de edifícios e Engenharia civil	56	181	24,8
Construção de estradas, auto-estradas...	0	3	33,3
Outras obras especializadas de construção	1	8	77,8
Instalação eléctrica	3	18	55,6
Instalação de canalizações e climatização	2	21	105,6
Instalações I.N.	0	4	44,4
Estucagem	1	4	33,3
Montagem de trabalhos de carpintaria e de caixilharia	0	11	122,2
Revestimento e pavimento de paredes	0	6	66,7
Pintura e colocação de vidros	2	11	50,0
Actividades de acabamentos	1	4	33,3
Total	66	275	35,2

Tabela 22 - Número de empresas e taxa de crescimento entre 1996 e 2005
Fonte: MTSS

No quadro da diferenciação efectuada na CAE, verifica-se um crescimento assinalável, por exemplo, na subcategoria da construção geral de edifícios. Passou-se de 56 empresas em 1996 para 181 em 2005. Note-se que este é o segmento motor da produção de oferta no mercado residencial.

A proliferação de empresas neste sector sumaria-se na criação de mais 209 empresas, durante os nove anos observados. A situação apresentada, relativamente à proliferação de pequenas empresas neste sector no contexto do país (apresentado em capítulos anteriores), reproduz-se no caso das Caldas da Rainha.

Como reforço desta ideia atente-se no facto de, na lista de empresas sedeadas nas Caldas da Rainha, com mais de 50 trabalhadores, extraída dos dados do Ministério do

Trabalho e Segurança Social (MTSS), só existirem duas sociedades do sector aqui analisado que, no seu conjunto, representa apenas 11% do emprego do sector (*tabela 23*).

	Designação da Empresa	Nº de pessoas ao serviço	Representatividade (%) face ao total do sector
Sub classe	2005		
Construção e Engenharia civil	Sociedade Construções José Coutinho S.A.	136	9,12
	Virgílio Cunha S.A.	69	4,63
Total		205	10,73

Tabela 23 – Empresas de construção civil com mais empregados nas Caldas da Rainha
Fonte: MTSS, com tratamento próprio

A representação do sector transborda para a importância assumida na estrutura do emprego. Mesmo tendo em linha de conta o facto de estarem implícito, nestes valores, uma sub-representação inerente às condições específicas da contratação neste sector, em 1996 as empresas do sector da construção expressavam uma força laboral na ordem dos 418 empregados. Nove anos depois, o contingente recenseado sobe para valores da ordem das 1900 pessoas ao serviço (*tabela 24*).

	Nº Empregados		Taxa de crescimento médio anual (%)
Categorias da CAE	1996	2005	1996/05
Demolições e terraplanagens	0	22	244,4
Construção Geral de edifícios e Engenharia civil	369	1491	33,8
Construção de estradas, auto-estradas...	0	22	244,4
Outras obras especializadas de construção	2	31	161,1
Instalação eléctrica	18	58	24,7
Instalação de canalizações e climatização	12	88	70,4
Instalações I.N.	0	23	255,6
Estucagem	5	34	64,4
Montagem de trabalhos de carpintaria e de caixilharia	0	71	788,9
Revestimento e pavimento de paredes	0	21	233,3
Pintura e colocação de vidros	4	40	100,0
Actividades de acabamentos	8	9	1,4
Total	418	1910	39,7

Tabela 24 - Número de pessoas empregadas nas subcategorias do sector da construção entre 1996 e 2005
Fonte: MTSS

A representatividade deste sector manifesta-se de novo na subcategoria da construção geral de edifícios e engenharia civil onde o aumento do número de empregados passou

de 369 para 1491 em apenas nove anos. A **tabela 25** mostra que o volume de vendas acompanhou a progressão do aumento do número de empresas e do pessoal ao serviço.

	Volume de Vendas no conjunto dos Sectores	Volume de Vendas no sector da Construção (milhares de euros)	Representatividade (%) do sector face ao total	Taxa (%) de crescimento médio anual	Variação (%) na representatividade face ao total
Concelho das Caldas da Rainha	2005			1996/05	
	1280025	116735	9,12	31,9	3,9

Tabela 25 - Volume de Vendas na Construção em 2005 e taxa de crescimento anual entre 1996 e 2005
Fonte: MTSS

De acordo com a informação coligida, este sector representava 9,1% do total gerado pelas actividades económicas do concelho, aumentando 3,9 pontos percentuais a representatividade no total. Relewa o facto de o volume de vendas do sector ter crescido, em média, 32% ao ano entre 1996 e 2005.

A par do sector da construção, a actividade dos actores responsáveis pelo financiamento, tem manifestado (tal como se verificou no tratamento das variáveis para a realidade do país), influência na forma como o mercado imobiliário evoluiu nas últimas décadas.

4.2.7 – Actividade do sector financeiro no mercado de habitação

Na **tabela 26** coligiram-se alguns indicadores que reflectem a evolução da presença do sector bancário no mercado imobiliário entre 1995 e 2006.

	Proporção do crédito concedido a clientes no ano à habitação no total de crédito concedido (%)	Crédito concedido a clientes no ano à habitação <i>per capita</i> (1000 €)	Crédito concedido a clientes no ano à habitação (1000 €)	Taxa de crescimento anual do crédito concedido a clientes no ano (%)	Prédios hipotecados (1000 €)	Taxa de crescimento anual dos prédios hipotecados (%)	Valor médio das hipotecas (1000 €)	Taxa de crescimento anual do valor médio das hipotecas (%)
1995	6	0,3	14525					
1996	4,8	0,3	15019	3,4				
1997	6,8	0,5	23508	56,5				
1998	12,3	0,9	41262	75,5	62635			
1999	17,9	1,4	69730	69,0	91667	46,4		

2000	9,8	0,9	43423	-37,7	75364	-17,8		
2001	9,7	1	46931	8,1	98307	30,4	93,81	
2002	11,4	1,4	71514	52,4	136316	38,7	99,5	6,1
2003	12,4	1,6	82627	15,5	139417	2,3	106,51	7,0
2004	12,8	6,5	...	..	152567	9,4	106,84	0,3
2005	15	2,4	125038	51,3	187430	22,9	117,73	10,2
2006	13,1	2,4	123537	-1,2	189124	0,9	124,83	6,0

Tabela 26 - Indicadores da actividade bancária na concessão de crédito à habitação no concelho das Caldas da Rainha

Fonte: INE, com tratamento próprio

Reportando-nos aos dados do INE, publicados para a escala dos concelhos, verificamos que o peso do crédito à habitação no total do crédito concedido passou de 6% em 1995, para 13% em 2006. Observando os quatro anos da segunda metade da década de noventa do século XX (1995/99), afere-se uma taxa de crescimento desta representatividade da ordem dos 200%.

A progressão do peso do mercado imobiliário (residencial) resulta subestimado, nestes valores, uma vez que neles está apenas contida a fatia concedida aos particulares, desconsiderando todos os restantes “braços” do mercado a montante, a que os bancos facultam financiamento (promotores, construtores, etc.).

Retomando a perscrutação da actividade dos bancos, exclusivamente na sua relação com os particulares/“consumidores finais”, a importância deste segmento no negócio bancário reproduz-se, nas Caldas da Rainha num aumento exponencial da média do crédito concedido por cada residente. Em 1995 o indicador apontava para cerca de €300 *per capita* e em 2006 o valor sobe para €2 400. Tal como no indicador anteriormente tratado, também no caso do crédito concedido *per capita*, os últimos anos da década de noventa foram palco de um avanço assinalável (crescimento de 300% entre 1995 e 1999). Durante os seis anos analisados no século XXI, 2004 manifesta o valor de crédito concedido *per capita* mais elevado (€6 500)

A evolução do volume de crédito concedido a clientes para compra de habitação está em linha com o que anteriormente se referiu. Nos onze anos aqui tratados, a taxa média de crescimento anual registada neste indicador foi de 68% (transitou de €14 525 000 em 1995 para €123 537 000 em 2006). Os valores referentes aos prédios hipotecados entre 1998 e 2006 manifestam uma taxa média de crescimento anual de 25,2%. A mesma taxa foi, para o caso do valor médio das hipotecas, na ordem dos 5,5%, aumentando aproximadamente €33 000 nos cinco anos para os quais nos foi possível recolher informação (2001/06).

4.3 – Planeamento Municipal: (des)controle da urbanização do território?

Será que parte dos resultados verificados no aparente descontrolo do processo de urbanização, nas formas assumidas (e na substância das formas), não serão devidas á homogeneidade de respostas propostas pelos Instrumentos de Planeamento/Gestão Urbanística que se dedicaram a gerir o crescimento da cidade? ou, será a falta de aplicação das soluções e normativos, contidos nos instrumentos elaborados que fornece explicações para enquadrar as anomalias dos processos de crescimento verificados?

No ponto seguinte far-se-á uma leitura sumária ao esforço de planeamento desenvolvido na cidade/concelho das Caldas da Rainha de modo a coligir elementos que permitam dar resposta às questões anteriormente formuladas.

4.3.1 - Plano de Regularização, Extensão e Embelezamento (publicado em 1931)

Aquando da elevação da vila à categoria de cidade (1927)¹⁷², os responsáveis locais vêm necessidade de se elaborar um “plano de melhoramentos”.

No ano seguinte, foi convocado para começar a executar este plano (que viria a ser denominado “Plano de Regularização, Extensão e Embelezamento”) o urbanista Paulino Montêz¹⁷³. O referido plano, só obteve aprovação e publicação em 1931, quando já se encontrava em plena excussão. Da encomenda inicial faziam parte a elaboração de uma planta da cidade à escala 1: 1 000 e, um “estudo de urbanização”

Neste primeiro “instrumento de planeamento”, propõem-se proceder à urbanização das Cercas Maria Carolina (área onde se localizam actualmente o edifício do Montepio e a Rodoviária), e a do Borlão (conjunto urbano protagonizado pelo edifício da Câmara municipal e Praça 25 de Abril, que viria a assumir parte das funções de centro)¹⁷⁴. Reconhece-se a necessidade de completar a malha urbana hipotecada pela existência

¹⁷² Note-se que no distrito, à data, apenas Leiria tinha o título de cidade.

¹⁷³ Para além da intervenção nas Caldas da Rainha, foram vários os planos elaborados por este urbanista (Plano de Regulação e embelezamento de Mafra e Peniche; planos de bairros sociais para a cidade de Lisboa de que é exemplo o Alvito e Bairro da Encarnação, estudos para os aglomerados de Algés e Cascais, e integra ainda a equipa de elaboração do Plano de Urbanização da Costa do sol), a quem se reconhece evolução morfológica, conceptual e metodológica, na obra desenvolvida nas décadas de trinta e quarenta do século XX.

¹⁷⁴ As duas áreas estão inseridas na elipse delimitada sobre a figura 98. A primeira na extremidade sudeste e a segunda posicionada noroeste.

destas duas áreas¹⁷⁵, propondo que a criação dum bairro com funções comerciais e administrativas.

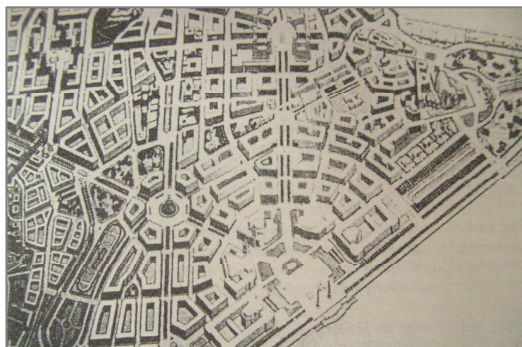


Figura 99 - (em cima): perspectiva da área central e bairros comerciais idealizada por D. Alfred Agacche no Plano do Rio de Janeiro, 1928-1930
Fonte: extraída de LAMAS (2007)



Figura 99 - (à direita): Planta do Antepiano de Urbanização das Caldas da Rainha, 1949
Fonte: extraída de LOBO (1993)

O plano propõe a criação duma rotunda da qual divergiriam quatro amplas avenidas (ver *figura 99*). Neste desenho assumia especial protagonismo a que deriva para oeste estabelecendo a ligação à estação de caminho-de-ferro, “funcionando como eixo de simetria na composição” (LOBO, 1993).

O modelo proposto espelha a doutrina urbanística vigente na época. Isto repercute-se no traçado de avenidas divergentes “em pata de ganso”, muito usuais nas formas urbanas do movimento *city beautiful*. Esta influência resulta clara na proposta de criação de um “bairro-jardim” para a cidade das Caldas da Rainha. Bairro este que se localizaria entre a estação de fruticultura e o parque urbano existente.

¹⁷⁵ ” FONSECA (1981), referindo-se ao caso da Cerca Maria Carolina, diz que a manutenção destes espaços de deve ao “elevado preço do terreno, por se localizar muito perto do centro”, no qual se viriam a instalar classes de nível económico mais elevado e grande número de estabelecimentos comerciais e serviços públicos

Para além da atenção dedicada aos espaços verdes, as inovações introduzidas resultam do facto de, do ponto de vista metodológico, se ter considerado a cidade como um todo, tratando-se a estrutura de circulação em conjunto com a matriz de zonamento. Da proposta resultaria o contorno da malha urbana por vias periféricas onde se amarrariam as áreas de expansão destinadas a implantação de habitação unifamiliar. Estas áreas, em termos de desenho urbano, seriam pontuadas por pequenas alamedas, impasses rematados por pracetas, praças rectangulares ou espaços em U completando grandes equipamentos. Todos estes elementos, vocacionados para dotar o tecido urbano de amplas áreas de desafogo, faziam parte de um modelo urbanístico em plena consolidação na época.

Do levantamento cartográfico elaborado aquando do plano, podemos constatar em vários quadrantes, a definição do espaço urbano consolidada (ou em consolidação), na época. Um dos exemplos que destacamos (ver **Anexo 26**), por ter sido alvo de grandes transformações localiza-se no sector mais a norte (alinhamento Rua Heróis da Grande Guerra/Rua da Praça de Touros/Rua Artur Figueirôa Rego). Este exercício comparativo poderia ser dedicado a qualquer outras áreas da então frente de expansão da cidade.

Este plano, por ter sido o primeiro instrumento formal e pela abrangência das intervenções propostas, mesmo tendo em conta as diferenças entre o planeado e o executado, incutiu marcas indeléveis na estrutura urbana da cidade. Firmou uma estrutura para a ampla área de crescimento da cidade, separando o primeiro centro, construído e desenvolvido na fusão dos avanços e recuos da função termal, (secundarizado pelo protagonismo da Praça da República), de um segundo em torno da estrutura polarizada pela actual praça 25 de Abril. Não é por acaso que o autor coloca na sua denominação os atributos: regulação, extensão e embelezamento.

Importa-se, para uma cidade pequena, em crescimento acelerado, os princípios urbanísticos em voga nas grandes urbes portuguesas e europeias¹⁷⁶. Neste primeiro instrumento de planeamento são trazidos para esta cidade os princípios morfológicos da cidade modernista¹⁷⁷ conjugados com os princípios da escola urbanística formal

¹⁷⁶ Paulino Montez tem contacto directo com o Agache, no âmbito do Gabinete do Plano de Urbanização da Costa do Sol (1935-1936) para o qual ambos tinham sido convidados por Duarte Pacheco. “A conjugação entre morfologia urbana e tipologia habitacional é esboçada como dois instrumentos que vão definir a forma da rua, do bairro e da cidade. O sistema de *zonning* proposto por Agache recusa o desenvolvimento da cidade em anéis concêntricos, que considera caótico, optando pelo crescimento em estrela, que permite criar espaços livres no interior da mancha urbana”. Lamas, J. (2007)

¹⁷⁷ O modelo da cidade jardim, foi ensaiada de modo mais “fiel” na proposta formulada no Plano Geral da Praia da Foz do Arelho em 1942. O urbanista formula a sua aproximação do seguinte modo: “Trata-se principalmente da região da praia, de criar nela uma estação estival – lugar de repouso e centro de atracções – constituída por moradias, construções de interesse colectivo e arranjos diversos formando, no conjunto, uma cidade jardim”. Montez, P. (1947). Apesar de se desenvolver todos os aspectos da proposta,

francesa. Referendo-se à aplicação indiscriminada de tais princípios, Lamas, J. (2007) diz que a urbanística moderna em conjugação com o “urbanismo formal” fornece a resposta rápida e eficaz para resolver problemas presentes na Europa em reconstrução. “Sucedem-se, então, em ritmo e quantidades até então desconhecidas, bairros, grandes conjuntos e cidades novas que desenham as hipóteses da moderna urbanística”. O autor continua a sua apreciação dizendo que é “interessante, por exemplo, verificar como em França ou em Portugal a separação da composição urbana por sistemas independentes – com preponderância para o sistema viário – tornará a engenharia de tráfego motor do planeamento, com os traçados de vias antecedendo os traçados urbanos e dando papel condutor aos engenheiros em detrimento dos urbanistas.”

4.3.2 - Plano Geral de Urbanização da Cidade das Caldas da Rainha

Meio século depois de ter sido publicado o Plano de Regularização, Extensão e Embelezamento tem início a elaboração do Plano Geral de Urbanização da cidade das Caldas da Rainha¹⁷⁸. Este plano incidiu a sua abordagem sobre as áreas edificadas, nas zonas intersticiais a urbanizar, nas áreas de expansão urbana e na definição das vias de comunicação.

Trata-se de um plano, elaborado por um *atelier* de arquitectura e planeamento de Lisboa onde se desenvolve uma análise integrada do concelho e da cidade. Analisa-se a população, o emprego, as actividades económicas, as infra-estruturas e transportes, habitação e equipamento social e o ordenamento físico. Na estrutura estava ainda prevista a definição de alternativas para o desenvolvimento sócio económico e para o planeamento físico para se definiu um sistema de zonalmente primeiramente por temas (rede viária, áreas residenciais, equipamentos, localização de actividades económicas,

incluindo a formalização da excussão e respectivo regulamento, a diferença entre o executado e o planeado, (com excepção do desenho e posicionamento da Avenida de Mar e mais alguns arruamentos) não poderia ser maior (ver **Anexo27**).

¹⁷⁸ O PGU só viria a ser aprovado em 1986, num contexto de forte expansão urbana. É sintomático desta realidade o facto de vir anunciado no jornal local o início da sua elaboração nos seguintes termos: “*como os leitores sabem, está a ser realizado sob a direcção dos arquitectos Carlos Manuel Barbosa e Maria Virgínia, o Plano Geral de Urbanização das Caldas da Rainha*” (Gazeta das Caldas 23/01/1980), na mesma página do jornal dá-se conta da apresentação ao público um projecto urbanístico preconizado por uma empresa que se acaba de instalar na cidade. A descrição é feita nos seguintes termos: “...*a firma Bernardino & Gonçalves, Lda. deu uma recepção à imprensa local, a clientes e amigos, etc. A certa altura, um dos gerentes usou a palavra para enumerar os objectivos da novel empresa: no sector da construção pensam criar um aldeamento com mais de meia centena de moradias na estrada Caldas/Lisboa, a 4km da nossa cidade, no qual as pessoas possam realizar o seu sonho de uma vida em contacto com a natureza. Segundo este projecto, quase aprovado pelas entidades oficiais, cada lote com a moradia construída segundo um novo sistema, rápido e eficiente, ficará por um preço bastante módico. O aldeamento terá várias infra-estruturas, tais como supermercado, lojas de roupas, etc.*” anuncia-se as actividades da empresa no ramo dos seguros, de aluguer de casas mobiladas em praias portuguesas (especialmente no Algarve), agencia de viagens e publicidade, tendo sido assinado um contrato com o jornal local.

etc.) e depois especificando as propostas por sector (noroeste, sudoeste, sudeste, nordeste e norte). Apresenta ainda uma proposta para a gestão do plano.

Das conclusões emanadas nos estudos preliminares destacamos: i) a necessidade sentida de divulgação das normas urbanísticas, de modo a paralisar o processo de transacção e implementação de solos urbanos; e, ii) a necessidade de estruturar a gestão urbanística municipal incorporando práticas e competências adequadas.

No que diz respeito ao parque residencial, apresentam-se conclusões caracterizadoras da situação. Demonstra-se que predominam construções térreas que estariam a ser substituídas por moradias isoladas ou por prédios em propriedade horizontal, e as construções de um piso estavam a sofrer ampliações volumétricas. Refere-se ainda a degradação do parque habitacional ao ponto de se ter indicado que em 52% dos casos seriam necessárias intervenções imediatas. Esta degradação seguia a par com um “crescimento acelerado na construção de novas habitações após 1977, a que corresponde também um significativo aumento do número de fogos.” PGU – CR. (Câmara Municipal das Caldas da Rainha, 1982)

Na análise ao espaço urbano, abre-se caminho para as propostas de zonamento, chama-se atenção para a inexistência de uma estrutura clara organizadora de pontos de referência revelando-se incompatibilidades nas intervenções então em curso. Essas intervenções “a serem multiplicadas poderão conduzir à perda de qualidade no ambiente urbano e a comprometer o seu futuro desenvolvimento”. Nestas conclusões levanta-se a hipótese de a cidade se vir a tornar num espaço sem leitura, amorfo, onde sairá quartando o sentido de comunidade própria da vivência urbana saudável. A responsabilidade é remetida para a ausência de qualidade arquitectónica, para a deterioração do património e para a voracidade dos empresários e projectistas tradicionais.

Propunha-se a sua articulação das áreas de residência com as zonas dos equipamentos sociais, estrutura verde e zonas de emprego sempre em articulação com a rede viária de apoio.

As novas áreas de residência (“correspondem a áreas com vocação para a construção”) deveriam ser integradas na “silhueta da cidade” e, deviam ser perfeitamente identificadas através do desenvolvimento de imagens próprias.

Deste modo é contabilizada a área proposta por tipos de ocupação, por densidades e por sectores.

Tabela 27 - Quantificação das áreas por tipologia de área proposta
Fonte: PGU-CR, 3ª fase, 1982

Estrutura Urbana Proposta	Dimensão (ha)	%
Área urbana existente	171,5	12,2
Área urbana de expansão	187,5	13,3
Área industrial existente	89,9	6,4
Área industrial proposta	25,8	1,8
Área de armazéns	18,4	1,3
Área hoteleira e mercados	5,1	0,4
Terminais de transportes	16,3	1,2
Estrutura verde e feira	348,9	24,8
Área de Reserva Agrícola	359,5	25,5
Área de exclusivo uso agrícola	74,5	5,3
Parque de estacionamento	5	0,4
Rede viária principal	16,5	1,2
Equipamentos e serviços urbanos	88,3	6,3
Total	1407,2	100

A tabela 27, mostra que se propunha aumentar 109% a área urbana existente, acrescentando 187,5 hectares aos 171,5 de partida.

Em 1982, aquando da elaboração do plano, a cidade tinha 18 144 residentes, prevendo-se um aumento de 31 816, perfazendo um limiar máximo de 49 960 habitantes que, por sua vez ocupariam a área urbana existente e as áreas de expansão (*tabela 28*).

Distribuição da população residente prevista						
Áreas residenciais	Sectores					
	No	SO	SE	NE	N	Total
recompletamento da malha urbana existente	715	318	629	1876	603	4141
Projecto de Loteamento em fase de excussão de obra	450	813	2325	510		4098
Plano de Pormenor ou Loteamento Aprovado (ou em fase de apreciação susceptível de serem aprovados)	3361	1954	350	1193		6858
Área de expansão	250 Hab/hectare	3388	510	1735	2055	7688
	180 Hab/hectare	655	162	718	518	2053
	120 Hab/hectare	33	120	1219	1116	4622
	60 Hab/hectare	440	272	172	1124	348
	Total	9042	4149	7148	8892	2585
						31816

Tabela 28 - Distribuição da população residente prevista por áreas e classes de densidade propostas
Fonte: PGU-CR, 3ª fase, 1982

Como se demonstrou em pontos anteriores, a previsão de aumento demográfico exponencial, que sustenta o volume de áreas de expansão proposto (ver figura *Anexo 28*), ultrapassou largamente o ritmo de crescimento efectivamente verificado.

O crescimento previsto de 31 816 residentes que ocupariam uma área de expansão urbana na ordem dos 250 hectares¹⁷⁹ (*tabela 29*).

Distribuição da população residente prevista								
		Sectores					Total	%
		No	SO	SE	NE	N		
recompletamento da malha urbana existente		12,9	5,3	10,5	31,3	3,4	63,4	25,3
Projecto de Loteamento em fase de excussão de obra		1,8	5,9	12,3	2,6		22,6	9
Plano de Pormenor ou Loteamento Aprovado (ou em fase de apreciação susceptível de serem aprovados)		13,8	19,4	3,3	8,4		44,9	17,9
Área de expansão	250 Hab/hectare	13,6	2	6,9	8,2		30,7	12,2
	180 Hab/hectare	3,6	0,9	4		2,9	11,4	4,5
	120 Hab/hectare	0,3	1	10,2	17,8	9,3	38,6	15,4
	60 Hab/hectare	7,3	4,5	2,9	18,8	5,8	39,3	15,7
	Total	53,3	39	50,1	87,1	21,4	250,9	100

Tabela 29 - Distribuição da população residente prevista por áreas e classes de densidade propostas
Fonte: PGU-CR, 3ª fase, 1982

De facto desde 1981 a 2007 a cidade registou um aumento de população próximo dos 11 500 novos residentes, muito distante dos 31 816 previstos.

No entanto a área, se tomarmos em conta o aumento da dispersão urbana associada a cidade, percebe-se que em 2001, os 30 mil residentes previstos para a área urbana residiam numa espaço bastante mais vasto que compreende as freguesias urbanas e periurbanas (Nossa Senhora do Pópulo/ Santo Onofre/Tornada/Coto/Nadadouro no seu conjunto tinham 30 935 residentes em 2001). Ou, se considerarmos o espaço sujeito à maior pressão urbana até a um raio de 7,5km do centro, verificamos que em 2001 residiam aqui cerca de 35 mil habitantes¹⁸⁰.

A proliferação destes planos por todo o país deve-se à iniciativa de Duarte Pacheco, quando fez aprovar o Decreto-Lei 24802 de 21 de Dezembro “presumivelmente influenciado ainda por Donat-Alfred Agache”, tendo como inspiração a legislação urbanística francesa, país em que se tinha introduzido a obrigatoriedade de todas as comunas com mais de 10 000 habitantes estarem dotadas de um Plano de Urbanização.

A gestão corrente a partir de estudos parcelares foi possibilitada por decisão do Ministro da Obras Públicas que sucedeu a Duarte Pacheco (Cancela de Abreu). Conferindo plenos poderes às autarquias para gerir a transformação do seu território a partir de

¹⁷⁹ Este valor resulta da soma dos 63,4 hectares relativos a espaço urbanizado sujeito a recompletamento da malha urbana existente com os 187,5 hectares de área de expansão.

¹⁸⁰ O facto é que a cidade cresceu mas afastou-se dos que lhe tinham sido impostos no plano aprovado. Se a proposta elaborada no relatório apresentado em 1981 contemplava um aumento de 250 hectares de área de expansão, se tivermos em conta a área do polígono classificado como Área urbana consolidada no PDM (com início de elaboração em 1991 e aprovação em 2002), verifica-se uma diferença de 78 hectares face Área urbana existente levantada em 1981 (171,5 hectares). No entanto o perímetro urbano delimitado abrangeu uma área de 1361,4 hectares.

anteplanos reduziu-se a acção deste tipo de instrumento à orientação da actividade dos particulares.

O PGU das Caldas da Rainha é elaborado já em pleno final de ciclo deste tipo de instrumento uma vez que após algumas alterações legislativas, e outras tantas formas de pressionar as Câmaras a dotarem-se deste tipo de instrumento¹⁸¹, em 1960 o país dispunha de 234 anteplanos aprovados¹⁸².

4.3.3 – PGU de “gestação longa”: exemplos de convivência com urbanização avulso

No decurso da elaboração do PGU, a gestão urbanística municipal, foi recorrendo à equipa encarregada da execução dos trabalhos quando surgiam intenções de desencadear urbanizações com dimensão relevante. Essa equipa, procedia à elaboração daquilo que se designava de “Estudos Prévios” que davam andamento à urbanização de vastas áreas nas frentes de expansão e naquilo que seria na época as coroas periurbanas.

Na **figura 100** posicionamos cinco exemplos de urbanizações que se desencadearam à luz deste expediente: 1 - Encosta do Sol (1980); 2 - Quinta do Negrelho (1980); 3 - Avenal (1984); 4 - urbanização desenvolvida a norte do Monte Olivete (1984); 5 - Bairro rainha Dona Leonor (1984).

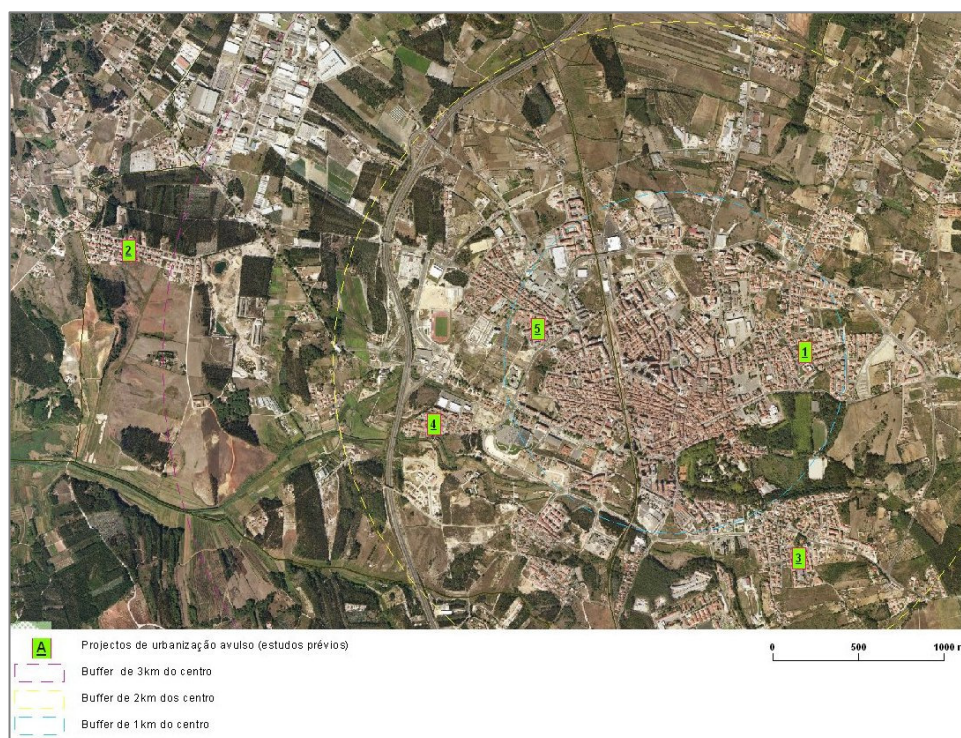
Estes estudos prévios, de uma maneira muito expedita, faziam uma caracterização da situação existente, apresentavam a “ideia desenvolvida”, propunham o desenho da rede viária, definiam um zonamento e estabeleciam os respectivos índices.

¹⁸¹ A partir de 1 de Janeiro de 1940 as Câmaras não podiam proceder a qualquer tipo de expropriação para abertura de novos arruamentos ou para qualquer outro tipo de obras de urbanização caso a área em questão não estivesse abrangida por um Plano (Gaspar, J. *et al*, 2006) Geografia de Portugal

¹⁸² Em 1986 (4 de Julho) é anunciado no jornal local a discussão pública do PGU. O tema aparecia na capa com uma manchete crítica: “Plano Geral de Urbanização de Caldas da Rainha – Um mês para fazer um “debate” dum documento (de primordial importância para a cidade) que nunca foi discutido na cidade”. O plano é apresentado nas suas diferentes componentes ao logo de três páginas do jornal, com prolongamento para o número seguinte. O tom crítico vinha-se acusando os autores do plano de incoerência entre os propósitos e a prática. Contrapondo as propostas inscritas no relatório onde se defendia a necessidade de levar a efeito um crescimento moderado e equilibrado diz a peça jornalística que não passa pela cabeça do leitor que quem escreveu o relatório tenha sido o “*arquitecto urbanista que ao longo dos últimos sete anos tem tido principal intervenção no tecido urbano local (...)*”. “*Bem prega Frei Tomás costuma dizer o povo português com alguma propriedade. O plano a que tivemos (...) pode ser considerado como uma colecção parcelar e incompleta de simpáticos propósitos de utilização do espaço urbano e de algumas ideias força de um desenvolvimento equilibrado de Caldas da rainha e seus arredores. Contudo, não podemos deixar de lamentar que seja um documento elaborado fora da cidade concreta, sem representar o debate dos cidadãos a quem se destina o plano, elaborado segundo propósitos de ordem teórica, muitos deles já postos em causa pela gestão anárquica e casuística do tecido urbano nos últimos anos*”. *Gazeta das Caldas*, n° 3560 de 4 de Julho de 1986

Figura 100 -
Posicionamento
de urbanizações
desenvolvidas
com base em
estudos prévios
no decurso da
elaboração do
PGU

Fonte:
Elaboração
Própria sobre
Ortofotomapa,
AMO (2004)



No primeiro exemplo (1), o zonamento estabelece um conjunto de lotes para construção de moradias numa zona caracterizada pelos autores do estudo prévio como de franja.

No segundo caso (2), seria uma área de pomar que estava em algumas partes em plena fase de substituição deste uso por plantação florestal (eucaliptos), localizando-se a cerca de 2km do centro da cidade. Produz-se a excussão de um “aldeamento” orientado para o “sector do turismo” embora se admitisse a possibilidade de vir, em parte, a ser ocupado por habitação permanente. O aldeamento proposto tinha tipologias de habitação em banda e moradias individuais e seria dotado de “infra-estruturas de apoio”: um motel/restaurante; um centro de terceira idade; um parque de jogos; zona comercial; e, integração de jogos infantis nos arranjos exteriores¹⁸³.

Para o Avenal (3) propõe-se a conjugação de edifícios multifamiliares de seis fogos (cave mais três pisos), com vivendas geminadas e moradias isoladas, obedecendo a índices de implantação na ordem dos 40%.

Na urbanização desenvolvida a norte do Monte Olivete (4), tratava-se de estruturar terreno municipal, dividindo-o em duas funções. Uma para equipamentos públicos e outra de habitação, comércio diário e equipamentos escolar. A ocupação proposta contemplava um mercado, que substituiria a Praça do Peixe (em funcionamento até à

¹⁸³ Como se verá em pontos seguintes (esta é uma das unidades residenciais nas quais se realizou trabalho de campo), nenhum destes equipamentos se concretizou e o “bairro” não tem qualquer componente turística.

actualidade no centro da cidade), e albergaria as actividades que não se integrassem na Praça da Fruta, e uma estação de camionagem, para a qual seria necessário estudar com mais rigor o sistema de transportes do concelho. Estava ainda contemplada a construção de uma escola primária, lotes para habitação (que seriam preenchidos por edifícios de quatro piso com comércio no rés-do-chão) e uma área para um centro comercial ou “supermercado em lote autónomo”.

Importa referir que os equipamentos, mercado, estação de camionagem e escola, não foram construídos e o modelo bairro residencial com comércio não foi seguido.

No último, destes cinco exemplos (5), propunha-se a urbanização de uma área que seria ocupada por habitação social. Tinha por objectivo a construção de onze lotes (em 14447m²) para “unidades habitacionais” com seis fogos cada¹⁸⁴, dotado de espaço público que potencia-se a “vivência urbana” e, a volumetria respeitaria quer a envolvente construída quer a sua posição de “franja relativamente ao aglomerado urbano, pelo que a sua imagem não se pretende isenta de alguma ruralidade”.

Estes cinco casos de estudos exemplificam as diferentes formas assumidas pela expansão urbana, qualquer um deles reproduz a prática da gestão urbanística numa fase marcada pela indefinição.

4.3.4 - As incidências de um Plano Director Municipal tardio

O Plano Director Municipal de Caldas da Rainha foi rectificado em 19 de Março de 2002 surgindo numa fase tardia da elaboração destes instrumentos¹⁸⁵.

Nem a implementação do PROSIURB, com a publicação do Despacho nº 6/94 de 26 de Janeiro pelo MPAT, mobilizou o município para a elaboração do seu PDM¹⁸⁶, embora o facto de se fazer depender o acesso a fundos comunitários da existência de um PDM e de um Plano Estratégico que contemplasse “as acções a desenvolver no âmbito dos diversos domínios de actuação previstos” possa ter contribuído para que o período de 11 anos ao longo dos quais se arrastou a sua elaboração, tenha tido um desfecho.

¹⁸⁴ No total a proposta do estudo prévio previa a construção de 54 fogos.

¹⁸⁵ A elaboração deste plano, foi adjudicado a uma empresa (Vão Arquitectos) em 1991.

¹⁸⁶ “De acordo com o MPAT, entre 1996 e 1999, das quarenta cidades médias elegíveis 38 celebraram 52 contratos no âmbito de PROSIURB. Estes contratos envolviam 125 acções/projectos com um investimento de cerca de 18 milhões de contos comparticipados (...). O investimento médio por contrato e acção/projecto foi da ordem dos 347 e 144,4 mil contos respectivamente” Alves, R. (2007). Caldas da Rainha foi uma das duas cidades que, embora fazendo parte da lista das 40 elegíveis, não aderiram ao programa.

Apesar de nascer em final de ciclo não comporta qualquer tipo de inovações, aparecendo com uma estrutura clássica, quer no diagnóstico quer na precariedade do modelo proposto ou ainda na falta de indicações mais arrojadas para a gestão.

No artigo 1º do regulamento são enunciados os objectivos a que pretende responder o Plano Director:

1 – O Plano Director Municipal de Caldas da Rainha (P.D.M.) estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e define as normas de gestão urbanística a observar na execução do plano.

2 – O P.D.M. tem como objectivos:

- a) Desenvolvimento equilibrado e planeado dos aglomerados urbanos;*
- b) Desenvolvimento das potencialidades turísticas do concelho;*
- c) Protecção e conservação da natureza e dos recursos naturais;*
- d) Valorização do património edificado e arqueológico;*
- e) Desenvolvimento e promoção da actividade e produção agrícola.*

O relatório, do referido plano, divide-se nos seguintes pontos: i) *Enquadramento*; ii) *Aspectos históricos determinantes*; iii) *Aspectos urbanísticos*; iv) *aspectos demográficos e económicos*; v) *Modelo Proposto – aspectos socioeconómicos e urbanos*

Relativamente aos “aspectos urbanísticos” Procura-se os fundamentos da estrutura de povoamento na componente física do território e no desenho das infra-estruturas existentes alimentando, esta metodologia, a possibilidade de delimitar os núcleos urbanos e indicar as respectivas áreas de expansão.

O percurso analítico serve o objectivo último de sustentar as opções apresentadas na Carta de Ordenamento. A directriz de fundo, foi no sentido de conter a expansão dos perímetros urbanos, embora as técnicas utilizadas para proceder a esta premissa podem não ter sido as mais adequadas.

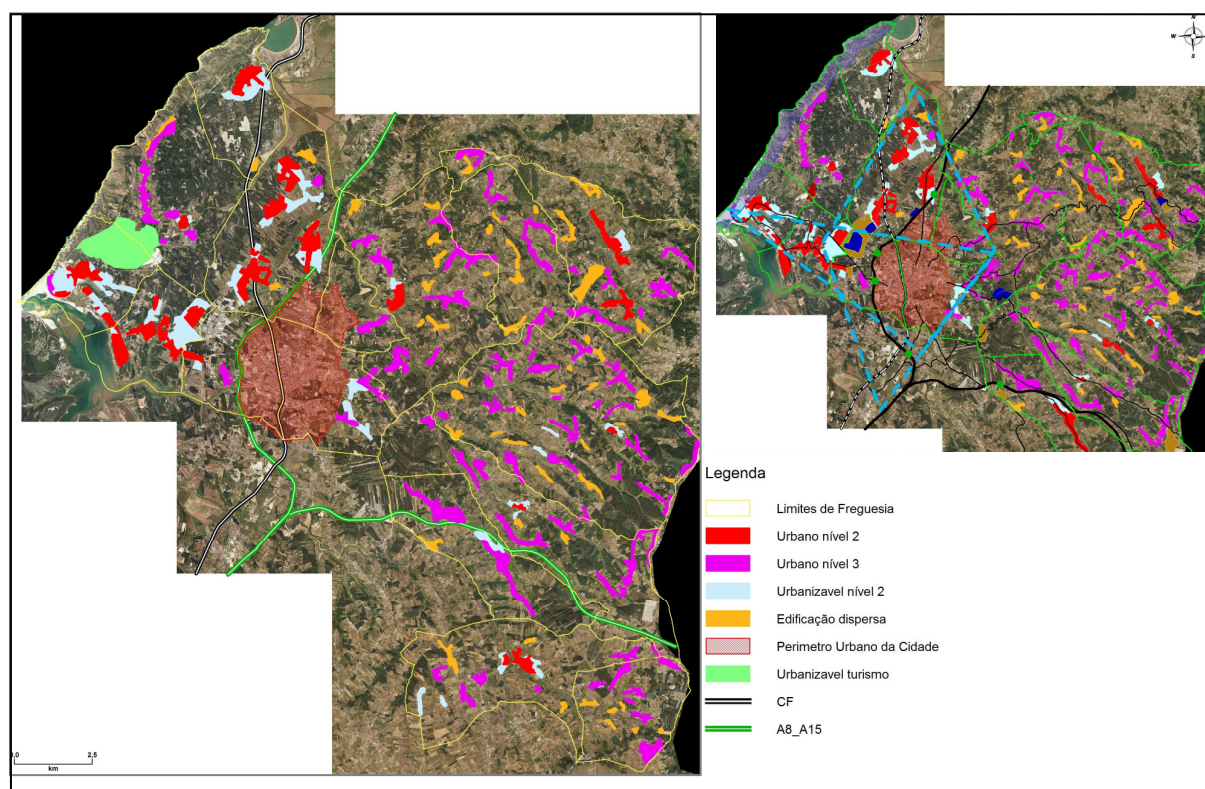


Figura 101 - Esquema da estrutura de urbanização apresentada no PDM das Caldas da Rainha

Fonte: Carta de Ordenamento do PDM

Sabendo que o concelho comporta realidades bastante distintas, desde logo sendo possível separar três áreas com processos sócio-urbanos substancialmente diferentes, a delimitação dos perímetros urbanos foi feita, usando a mesma bitola, sem considerar as especificidades tipológicas de cada um. A metodologia utilizada para desenhar a rede urbana intra-concelhia baseou-se em três abordagens: i) suporte físico do território; ii) estrutura preexistente dos núcleos urbanos; iii) perspectivas de desenvolvimento sócio-económico das estruturas urbanas. Como forma de enquadrar a expressão extrema da dispersão do povoamento foi criada uma figura de classificação que institui uma segunda linha de perímetros não urbanos designada por “áreas de edificação dispersa”. Da leitura da nebulosa de perímetros delimitados (*figura 101*) percebe-se que a maior pressão tem sido exercida no perímetro da cidade e nas freguesias envolventes, estabelecendo um eixo para poente, norte e nascente, desenhando quatro vértices na expansão da mancha urbana. O primeiro vértice posiciona-se a sul da cidade, prolongando a mancha para além dos limites do concelho. O segundo alonga-se até à pela encosta da Lagoa/Nada douro/Foz do Arelho. O terceiro alinha-se ao logo da

estrada N8. Por fim, a cidade “engorda” para nascente agregando boa parte da freguesia do Coto.

O planeamento de pormenor programado no PDM não colheu, até á data, qualquer tipo de impulso que o torne uma realidade. Seguidamente apresentamos a lista dos planos propostos:

- UOPG 1 – Plano de Urbanização da Cidade de Caldas da Rainha
- UOPG 2 – Plano de Urbanização de Salir do Porto
- UOPG 3 – Plano de Urbanização da Foz do Arelho
- UOPG 4 – Plano de Urbanização de Integração do Nadadouro
- UOPG 5 – Plano de Urbanização do Lugar conjunto do Nadadouro e Foz do Arelho
- UOPG 6 – Plano de Pormenor do Centro Histórico da Cidade de Caldas da Rainha
- UOPG 7 – Plano de Pormenor das Avenidas 1º de Maio e da Independência Nacional
- UOPG 8 – Plano de Pormenor da Rotunda do CENCAL ao longo da Avenida Paiva e Sousa (até ao caminho de ferro)
- UOPG 9 – Plano de Pormenor da Área de Equipamento de Apoio Náutico da Foz do Arelho

Deste conjunto de nove planos propostos, apenas dois estão em fase de elaboração. O que arrancou primeiro foi o Plano de Pormenor do Centro Histórico e o segundo foi o Plano de Urbanização de Salir do Porto¹⁸⁷.

Larga maioria destes planos não têm ligação directa com a estratégia de desenvolvimento para o concelho, tão pouco, reflectem uma linha estruturada para o ordenamento municipal. Assim o planeamento de pormenor, surge ao sabor das vontades políticas sem que para tal exista um escalonamento prévio que traduza as necessidades mais prementes de ordenamento ou de desenvolvimento territorial. Na maior parte dos casos, as circunstancias que justificariam a existência de figuras de plano já se encontram substancialmente alteradas e, nem com o recurso a mediadas preventivas se consegue atenuar as pressões que os planos deveriam regular.

¹⁸⁷ Os Planos em causa ainda não foram aprovados.

Ao nível do ordenamento da cidade a realidade actual está representada (de forma simplificada), na infografia seguinte (*figura 102*), onde se identificam os principais usos.

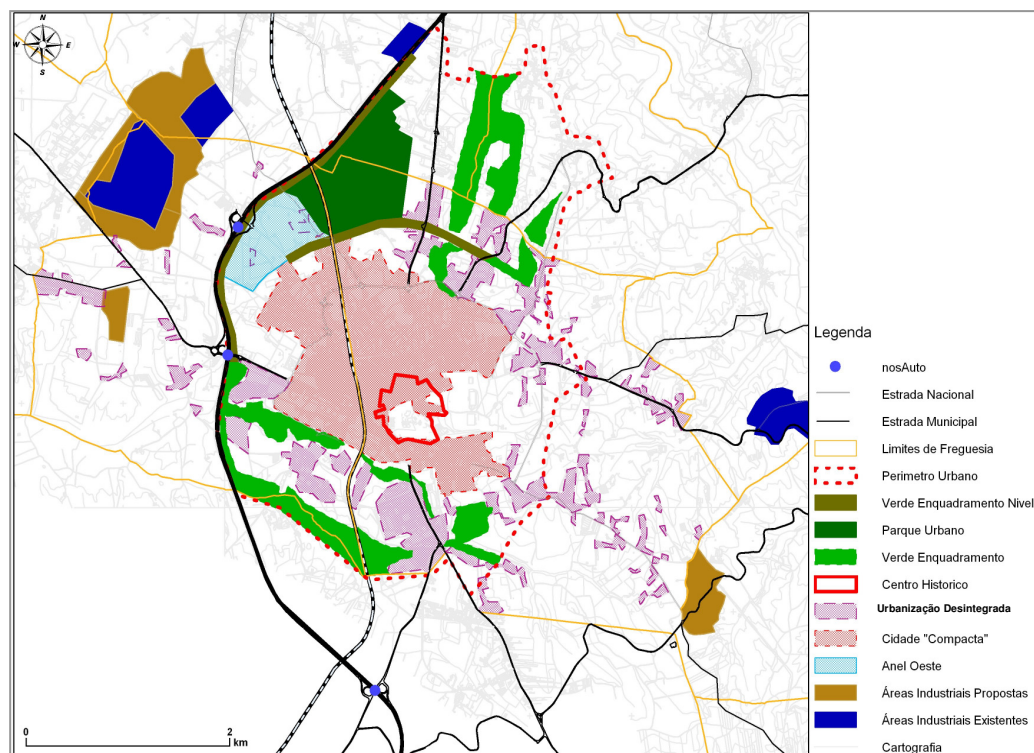


Figura 102 - Estrutura funcional da cidade a partir da actual planta de ordenamento
Fonte: elaboração própria com base na Carta de ordenamento do PDM actual

Do esquema apresentado, retira-se, por ora, a dimensão dos perímetros urbano e um conjunto de fragmentos que circundam a cidade consolidada, alargando substancialmente a sua abrangência. Estes fragmentos estão enquadrados no perímetro urbano definido para a cidade.

4.4 – Contribuição da expansão urbana para o orçamento municipal

O processo de expansão urbana, tal como se demonstrou em pontos anteriores, foi acompanhado pela incapacidade manifestada pela supervisão administrativa, quer por via de disposições de planeamento, quer por mecanismos de intervenção fiscal.

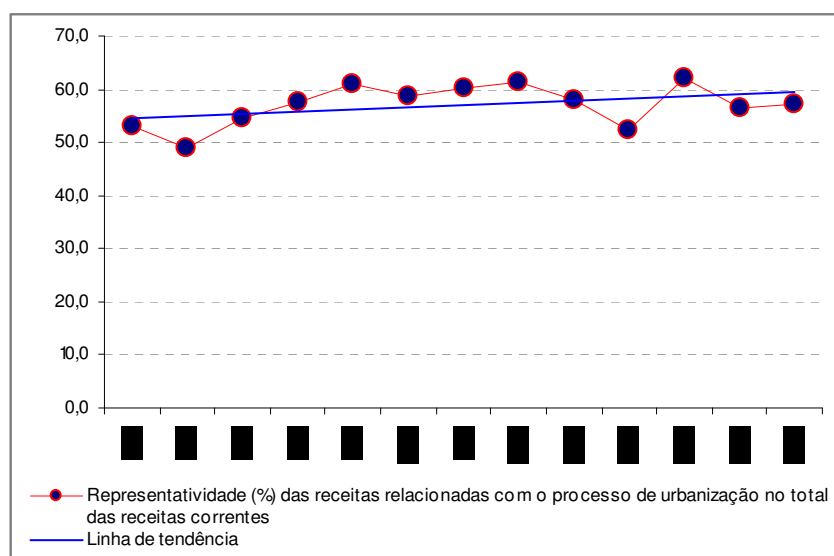
No caso das Caldas da Rainha, no tocante ao segundo meridiano referido, a ideia extraível a partir dos dados respeitantes ao peso que o processo de urbanização representa nas receitas correntes do município, confirma a indicação enunciada acima.

Ou seja, a expansão urbana poderá ser encarada como principal fonte de receitas, como da maioria dos municípios (ver ponto 3.6.) portugueses, relegando os princípios de racionalidade e as indicações de contenção para segundo plano.

Veja-se que os impostos que provêm do processo de urbanização (antiga SISA, IMI e IMT), representaram, na série de anos apresentada no gráfico seguinte, entre 49% (verificado em 1996) e 62% (verificado em 2005).

Figura 103 - Peso das receitas geradas pelos impostos relacionados com o processo de urbanização (SISA/IMI/IMT), no total das receitas correntes do município das Caldas da Rainha

Fonte: INE e www.cmcr.pt¹⁸⁸



A representatividade desta fonte de receita na capacidade financeira do município conheceu uma trajetória ascendente nos doze anos aqui analisados, manifestando um valor médio de 57% das receitas correntes.

4.5 - Notas de Síntese

O processo de construção da cidade teve início na iniciativa de fixar 30 famílias junto ao balneário por parte de D. Leonor até aos primórdios da jurisdição de Óbidos. Daqui parte a ocupação urbana em volta do recém-criado hospital termal que posteriormente se foi ramificando, primeiramente delineando ruas, e depois abrindo avenidas sobre as quais se foi erigindo a cidade.

¹⁸⁸ Para obtermos os valores, referentes a 2006 e 2007, consultamos os documentos do Orçamento da Câmara Municipal das Caldas da Rainha, respeitantes aos anos de 2007 (reproduz os valores de 2006) e 2008 (reproduz os valores de 2007), no seu sítio electrónico.

A consolidação da estrutura urbana cria uma morfologia radioconcêntrica onde o protagonismo das centralidades vai variando com as iniciativas de expansão preconizadas na cidade.

O crescimento da população é um processo contínuo, começando com as referidas 30 famílias em 1488 passando para 2635 residentes em 1878 até 16219 em 1890. Este crescimento ganha ainda mais fôlego com a construção da linha de comboio e com o incremento do termalismo, estabelecendo-se desde muito cedo como um nó no eixo de expansão urbana que se estabelece entre Lisboa e Leiria.

Em 1927 Caldas da Rainha assume estatuto de cidade, comportando à data 7000 habitantes, seguindo este processo de crescimento em paralelo à consolidação da estrutura administrativa.

A cidade das últimas décadas foi atraindo população (cerca de 25 000 residentes em 2001) e retraindo a continuidade da composição morfológica. Decompõem-se, em fragmentos que se prolongam numa coroa periurbana cuja abrangência (sendo plástica) se prolonga a até aos 2,5km do centro. Aqui pululam urbanizações pontuais/rarefeitas), na generalidade dos casos desgarradas da malha, e das vivências, urbanas da cidade consolidada. Esta expansão pulverizada prolonga-se para fora deste anel onde, amarrados, ou não, a aglomerados de origem rural, se implantam de moradias isoladas, em banda ou em condomínios.

A taxa de crescimento do espaço urbanizado foi de 120% entre 1994 e 2004 (passou de 7,7% para 17% do território concelhio). O ritmo de crescimento nas freguesias urbanas e periurbanas foi cerca de quatro vezes superior, à taxa de crescimento demográfico.

Assistiu-se a uma forte pressão por parte dos proprietários das coroas periurbanas e rurbanas no sentido de colocar terrenos (alterando a sua classificação) no mercado de solos urbanos/urbanizáveis.

O mercado imobiliário, perscrutado com base em 2446 anúncios registados entre 1926 e 2008, mostram que a expansão avolumou-se a partir da década de 80 quando floresce a oferta de apartamentos. Percebe-se, de igual modo que o segmento de arrendamento foi sempre residual. Os preços foram continuamente crescentes, registando taxas de crescimento entre os 5 e os 8%. A coroa periurbana é aquela onde os preços mais cresceram (2,5%/ano nos últimos 16 anos).

As imagens valorizadas acompanharam/desenharam os contornos da periurbanização. Se inicialmente se valorizava o apartamento do centro, em edifícios “altos, nas últimas

décadas foi-se desmontando esta imagem, criando-se afinidades lincadoras do campo com a cidade, sustentando a progressão do processo de crescimento para as margens.

A comercialização, inicialmente com fórmulas simplistas de venda directa ou com recurso a intermediários não especializados, passa para a arena de intervenção das imobiliárias, muitas vezes integradas nas empresas construtoras.

Da relação entre a oferta e procura de fogos, infere-se que existiam cerca de 5 000 no parque de excedentes em 2001. O recuso aos números do licenciamento actualizam estas indicações. Desde logo permitem perceber que a pressão se desenvolve nas áreas mais valorizadas (não nas áreas onde a procura mais se faz sentir). Em 2007, para cada fogo existente, um estava no mercado. O dinamismo do sector da construção acompanha de perto estes resultados.

Os elementos recolhidos são indicativos da crescente dedicação do sector bancário ao segmento de crédito à habitação, facilitando, induzindo e fomentando o avolumar da procura. Esta progressão revela paralelismo com os dados tratados no capítulo III (ponto 3.4), para o contexto do país.

No que respeita ao exame dos esforços do planeamento urbano, no que ao controle da expansão urbana diz respeito, resulta bastante mitigada em qualquer dos casos observados. Alguns deles (veja-se o caso do PGU) servem, inclusivamente, para abrir vastas frentes de expansão e sedimentar a dispersão com urbanização avulso a ter lugar durante o longo processo de elaboração.

Para finalizar, releva o facto de as receitas decorrentes, directamente correlativas com o processo de urbanização, representarem mais de metade do orçamento municipal (62% em 2005).

Capítulo V – Mercado imobiliário e dispersão urbana na cidade das Caldas da Rainha

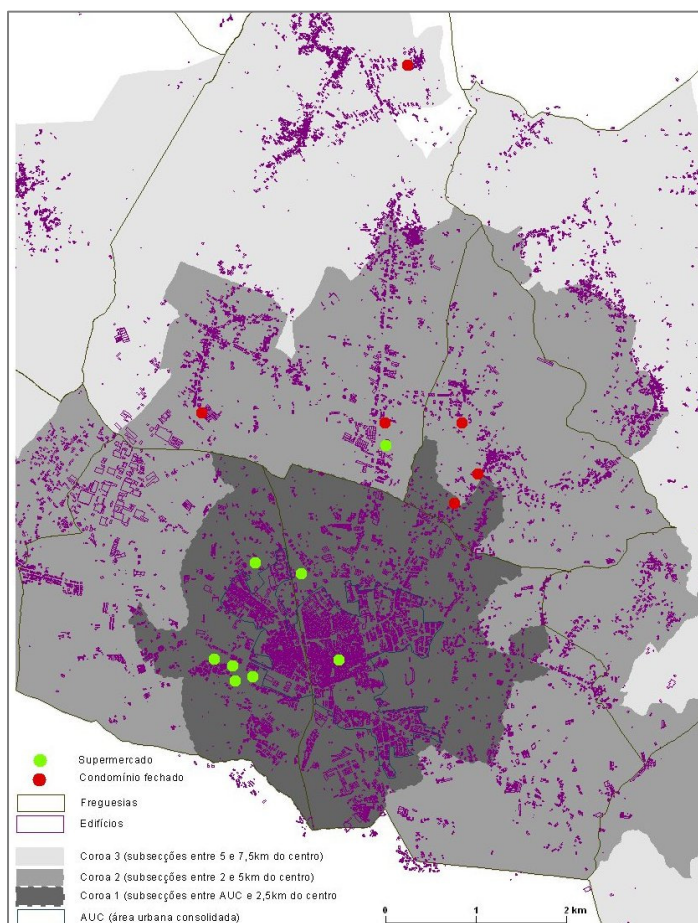
5 – Processo de fragmentação do tecido urbano na cidade das Caldas da Rainha

A fragmentação do tecido urbano imprime no território em torno das áreas consolidadas das cidades médias (também estas últimas com sectores desqualificados) uma mistura da “cidade” com o “campo”, criando espaços de leitura difícil. Não planeados.

Nas coroas externas destas cidades, germinam, as “cidades novas” sobrepostas/justapostas nas explorações agrícolas sobreviventes, nas grandes superfícies comerciais, nos fragmentos de floresta, nas porções cada vez maiores de espaços vazios (baldios/vazios urbanos/espacos de tudo e de nada), nos “cachos” de vivendas unifamiliares, nas “vagens” de moradias em banda, nas ilhas de urbanizações/loteamentos desgarradas, tudo isto amarrado a uma estrutura de circulação radial/deltrítica que cola (a *post-it*) estes espaços plurifuncionais à cidade, à região ou, a ambas em simultâneo.

Figura 104 - Distribuição dos supermercados e condomínios fechados nas Caldas da Rainha

Fonte: elaboração Própria sobre cartografia vectorial (AMO, 2004)



Esta situação traduz-se num padrão de fragmentos de tipo peri/rurbano e rurbano. A **figura 104**, reproduz a pulverização do tecido edificado em torno da cidade. Nas duas últimas décadas, posicionaram-se, num primeiro anel exterior à Área Urbana Consolidada (AUC), a função comercial (de abastecimento da cidade) e um conjunto de tipologias residenciais valorizadas no mercado (assinálamos apenas os condomínios fechados¹⁸⁹) pulverizam as coroas peri e rurbanas.

A evolução recente reservou para estes espaços um papel de periferia (?), porque se desliga da centralidade originária da cidade mas, dotou-os de outro tipo diferente de centralidades. Tratam-se de grandes superfícies comerciais, supermercados, armazéns de mobiliário de venda por grosso, stands de automóveis, etc., qualquer uma delas motivadoras de deslocações/fluxos mas, dificilmente agregadoras de vivências.

Estes espaços urbanos que marcam a expansão da cidade¹⁹⁰ (compostos de “perifericidades pulverizadas”) modelam-se, a partir das vias de comunicação, pré-existent. As estradas locais passam a ser: rua, montra, via rápida, parque de estacionamento, espaço de exposições, suporte para venda ambulante, entrada da cidade, etc., funcionando como coluna dorsal de uma morfologia “sem forma” que se assemelha aos canais movediços de um qualquer delta (ver **Anexo 3I**). Esta é mais uma forma de periferi-cidade onde se revelam tipologias de conflitos que a cidade compacta enjeitou.

De um modo geral este processo de expansão intensificou-se nas últimas décadas, sobrepondo-se a uma matriz pré-existente composta por vastas áreas afectas a usos agrícolas que, aquando da sua plena actividade, beneficiavam dum posicionamento de proximidade ao mercado (encostando-se à leitura proposta pelos modelos “VonThuniano/Christalliano”). Actualmente disponibilizam, em abundância, terrenos para entrar no mercado imobiliário, sendo estes rotulados com atributos como: “enquadramento rural, “proximidade à natureza”, baixa densidade e, custos de aquisição mais baixos.

Percebe-se a proximidade dos processos desencadeadores da cidade dispersa/fragmentada/estilhaçada/distendida (em suma, de todas as matizes da

¹⁸⁹ Esta tipologia de ocupação do território disperso, não será analisada neste âmbito. Tão pouco se trata de um levantamento exaustivo. Reproduz apenas os casos assinalados no trabalho de campo.

¹⁹⁰ O padrão de expansão urbana observado na cidade das Caldas da Rainha reproduz-se em grande parte das cidades médias portuguesas (ver **Anexo 29 e 30**). Na sua generalidade, estas cidades, em 2001, desmontavam densidades (demográfica, de famílias de alojamentos e edifícios) na primeira coroa (entre o lugar que representa a cidade e os que estão a 2,5km do centro) superiores ao centro. Da análise efectuada, para além de outros elementos, constatamos, por exemplo, que 32,4% dos alojamentos existentes nestas cidades, em 2001, estavam localizados nos lugares da coroa entre os lugares que representam as cidades e os que estão a menos de 2,5km do centro.

“perifericidade”, incluindo a proposta mais abrangente: metápolis), com as forças cunhadas pelos agentes intervenientes no mercado imobiliário, bem assim, com a retracção dos usos agrícolas competitivos.

Daqui resulta a grande oferta de tipologias residências em oposição à cidade tradicional, vendendo-se o espaço aberto, o desafio, a “não cidade”, a ilusão da integração na natureza, a vivenda, a piscina, o churrasco ou a “liberdade de não ter de conviver com vizinhos (“de cima e de baixo”). As imagens associadas a este tipo de urbanidade fragmentada aproximam-se da conceptualização norte-americana de *sprawl*. Embora desprovido, no caso vertente, de qualquer tipo de modelo enquadrador.

Neste hemisfério da problemática será abordada a escala onde se intensificou a pressão que faz distender/pulverizar a cidade das caldas da Rainha. Enfocamos a análise nas características da cidade que se funde na multiplicidade do urbano, procurando perceber de que modo esta forma de “urbanizar” reproduz as pressões emanadas do mercado imobiliário (neste ponto, avaliamos, essencialmente as que derivam do lado da procura).

5.1 - Expansão urbana nas Caldas da Rainha: definição dos métodos e espaço de análise

Neste capítulo procuramos responder às questões relacionadas com o mercado imobiliário e a apropriação (ou falta dela) na cidade dispersa. **Que segmentos mobiliza? Que produtos (tipos de fogos) são colocados no mercado? Que residistas/famílias se constituem como procura nas áreas de expansão urbana? Que cidade se produziu nas coroas externas à área urbana consolidada (sobretudo desde 1991/93)?**

Para percebermos as incidências dos processos em curso nas áreas de expansão mais activas, procedemos à aplicação de questionários¹⁹¹ dirigidos a pontos focais desta área. Adoptamos a forma de questionário presencial, aplicados junto de famílias que residem em alojamentos (abordagem feita à porta) construídos após 1991.

O método perfilhado fundiu a entrevista com o questionário, na medida em que os contactos eram prolongados e extravasavam, na maior parte dos casos, a estrutura de

¹⁹¹ “O questionário consiste num conjunto de perguntas, geralmente escritas, que são colocadas ao inquirido e cujas respostas são registadas pelo próprio ou pelo inquiridor. Quanto à presença dos inquiridores o questionário pode ser: questionário presencial, quando o inquiridor está presente. O contacto entre quem inquirir e quem é inquirido é pessoal. Geralmente é o inquiridor que faz as perguntas e regista as respostas. Obriga a deslocações e estadias que podem ser significativas se os elementos a contactar estão dispersos por uma grande região. É o melhor método de recolha, embora seja demorado, trabalhoso e caro”. Análise Multivariada de Informação Geográfica, Abreu, D. 2007

base. No entanto, as questões, a forma de registo e respectivos comportamentos de contacto com o inquirido, foram uniformizados (ver modelo de questionário no **Anexo 32**).

Inquiriram-se, 116 núcleos familiares, embora, recorrendo a uma metodologia de desdobrarem, para uma parte das questões trabalhadas, a amostra das famílias dá lugar a informação relativa a 370 indivíduos, totalizando este o número de pessoas pertencentes aos 116 núcleos familiares¹⁹². Para o efeito pedia-se ao respondente (que se assumia como representante da família) para prestar as informações relativas a esta e, numa segunda parte (em questões tais como: profissão; local de trabalho/estudo; meios de transporte...), pedia-se ainda que respondessem pelos restantes membros do agregado.

5.1.1 - Processo de ajustamento da área de estudo e selecção das unidades de análise

A aplicação do método de inquirição, com os objectivos enunciados anteriormente e com a dimensão que se lhe pretendia dar, exigiu que se determina-se, numa primeira fase, qual seria a área de estudo e, posteriormente as unidades de análise que constituiriam a nossa amostra.

Colocada de parte a escala das freguesias, por ser demasiado abrangente para o tipo de análise em causa, equacionamos definir unidades de análise que correspondessem a bairros. Esta hipótese, apesar de poder ser operacionalizada (conjugando os limites pouco estabilizados dos bairros com as implantações dos edifícios e traçados dos arruamentos), dificilmente poderia compatibilizar-se com outras fontes de informação estatística. Por este motivo, optou-se por basear a nossa aproximação às subsecções da BGRI (Base Geográfica de Referenciação de Informação), procurando que a selecção das que constituiriam a amostra, fosse representativa das diferentes tipologias de expansão urbana e dos correspondentes segmentos do mercado imobiliário residencial por elas activados. Tentamos ainda que a selecção representasse conjuntos aos quais se pudesse associar a noção de bairro.

Assim, para seleccionar a área de estudo (AE), o campo de incidência da amostra¹⁹³ e subsequentemente as respectivas unidades de análise (UA), desenvolvemos um

¹⁹² O trabalho de campo teve lugar entre os dias 24 e 28 de Agosto de 2008.

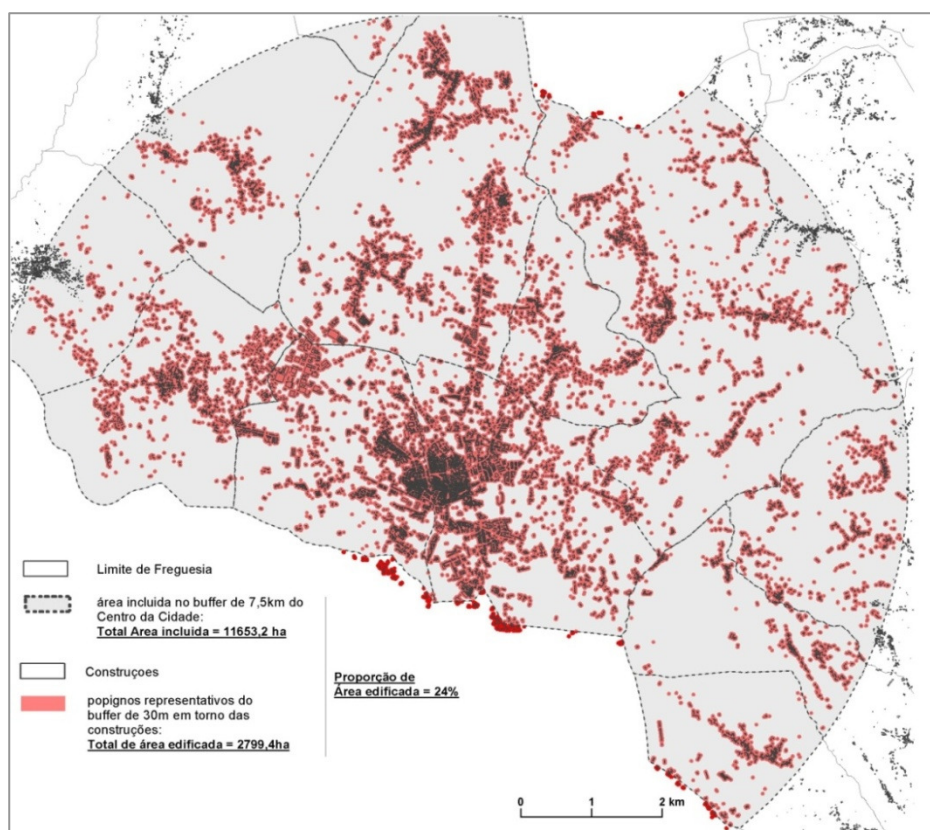
¹⁹³ “As populações infinitas, as que têm um número infinito ou muito grande de elementos, não podem ser analisadas na sua totalidade. É preciso estudar estas populações através de subconjuntos representativos, as amostras. Mesmo em populações finitas

conjunto de ensaios para diferenciar as coroas externas à cidade e, para apurar, dentro destas, as subsecções mais indicadas para aplicar os questionários.

De seguida apresentamos, sumariamente, um conjunto de exercícios de entre aquelas que mais contribuíram para a decisão tomada.

Figura 105 – Extensão da mancha da implantação do tecido edificado na cidade e na coroa definida pelo *buffer* de 7,5km a partir do centro (2004)

Fonte: Cartografia da Associação de Municípios do Oeste, com tratamento próprio



Primeiramente procuramos tipificar o padrão de expansão/dispersão urbana. Com base nos polígonos correspondentes à implantação dos edifícios, cujo levantamento se reporta ao ano de 2004, procedemos, recorrendo às ferramentas disponibilizadas no *GeoMedia Professional*, a duas operações: i) desenhámos “*buffer zones*” de 30m em torno de cada um dos polígonos (**figura 105**); ii) recorrendo à função “*merge touching buffer zones*” agregámos o polígono cujos limites partilhavam contiguidade (**figura 107**). Esta segunda operação produziu perímetros que contornam os limites extremos das áreas anteriormente definidas, tendo a dupla vantagem de anular as sobreposições e gerar novos polígonos correspondentes a áreas urbanizadas (**figura 106**).

é muitas vezes inútil inquirir todos os seus elementos. A amostra de uma população é um subconjunto de elementos dessa população que tem as mesmas características que a população original. Nesse sentido, é costume dizer-se que uma amostra é um subconjunto representativo duma população” Análise Multivariada de Informação Geográfica, Abreu, D. 2007

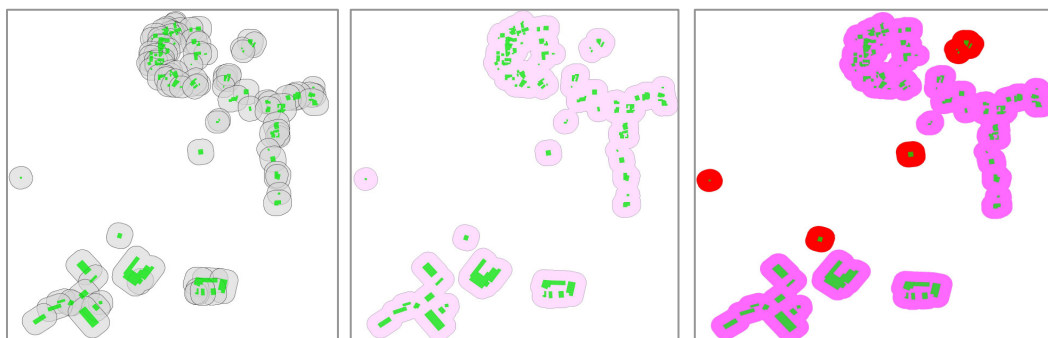


Figura 106 - Excerto do processo de definição de buffers de 30m em torno dos polígonos da implantação dos edifícios

Figura 107 - Excerto do processo de agregação dos polígonos correspondentes ao limite exterior dos buffers definidos

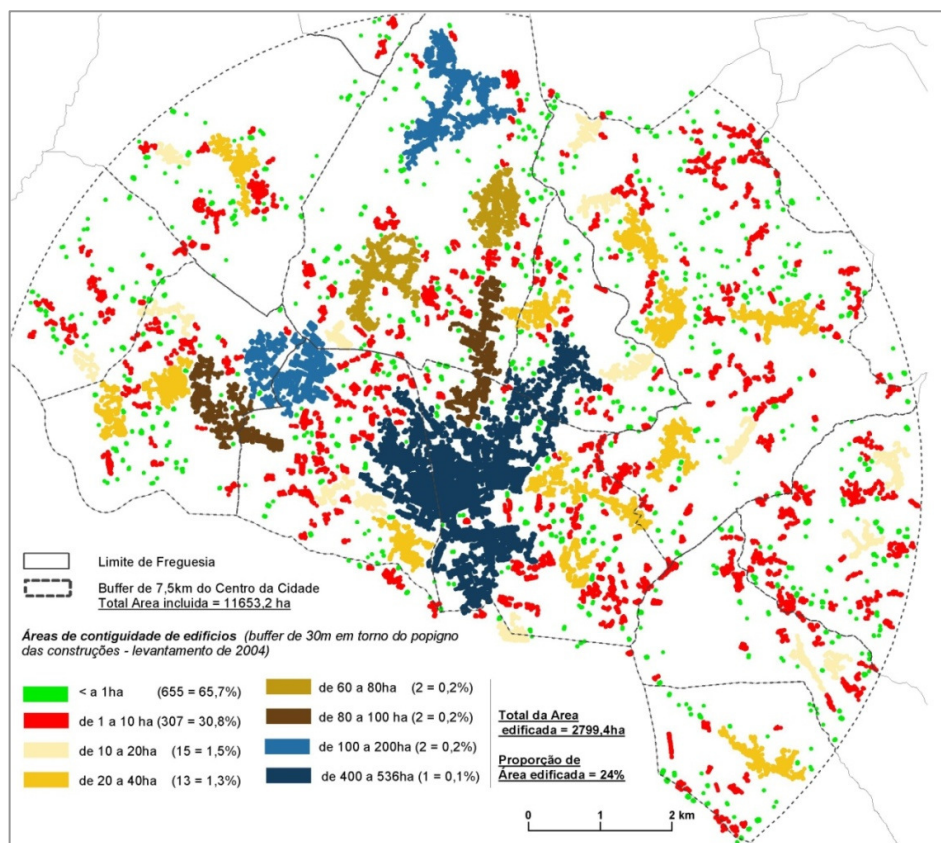
Figura 108 - Excerto do processo de classificação das áreas contíguas por classes tendo por base o atributo dimensão

Fonte: elaboração própria

A opção pelo *buffer* de 30m resultou de vários ensaios com valores superiores e inferiores. Tendo em conta o facto de não considerarmos um conjunto de outros usos próprios do espaço urbanizado (por exemplo as infra-estruturas ou o espaço verde de enquadramento), este valor minimizaria o erro, reflectindo os afastamentos entre edifícios, e as distancias entre eles, deste logo impostas pelos perfis dos arruamentos/estradas.

Figura 109 –
Contiguidade/fr
agmentação do
tecido
construído

Fonte:
Cartografia da
Associação de
Municípios do
Oeste, com
tratamento
próprio

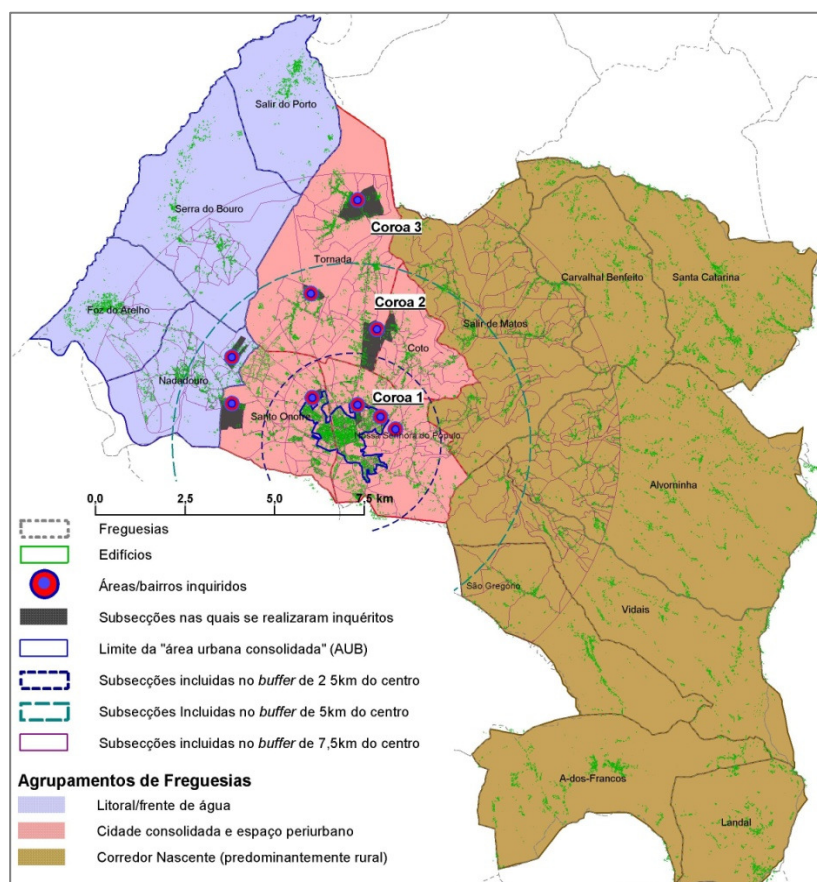


De seguida classificamos os polígonos gerados (representando estes os padrões de compacidade do tecido urbano) por classes de acordo com a sua dimensão (*figura 108*). Representamos ainda a diferenciação dos polígonos gerados nos exercícios anteriores, isolando aquelas que se posicionam num raio de proximidade ao centro de 7,5km (*figura109*).

Foi possível, com este método, quantificar os polígonos correspondentes a cada uma das classes definidas. Nota apenas para o facto de se terem gerado 655 (65,5%) de pequenas áreas edificadas cuja dimensão (de acordo com o método adoptado), não ultrapassam um hectare. A mancha cuja contiguidade apresenta maior extensão, diz respeito à Área Urbana Consolidada (AUC) que, em alguns sectores, agrega partes da primeira coroa periurbana.

O apuramento do total da área coberta pelos polígonos respeitantes a espaços edificadas, permite determinar que, em 2004, 24% (27,9 km²) da área a que corresponde o *buffer* de 7,5km do centro da cidade (116,5km²) estava edificada.

Figura 110 - Definição da área de estudo e individualização das coroas
Fonte: elaboração própria, sobre cartografia vectorial (AMO, 2004)



De modo a restringir a abrangência da área correspondente ao raio de 7,5km do centro (116,5km²), cruzamos os anéis correspondentes às coroas com os corredores que expressam, ainda que grosseiramente, os vários segmentos do mercado imobiliário residencial¹⁹⁴ (*figura 110*) Deste modo, dirigimos a nossa análise para o triângulo de expansão a norte da cidade, composto por partes das freguesias de Nossa Senhora do Pópulo, Santo Onofre, Coto, Tornada e a metade nascente da freguesia do Nadadouro.

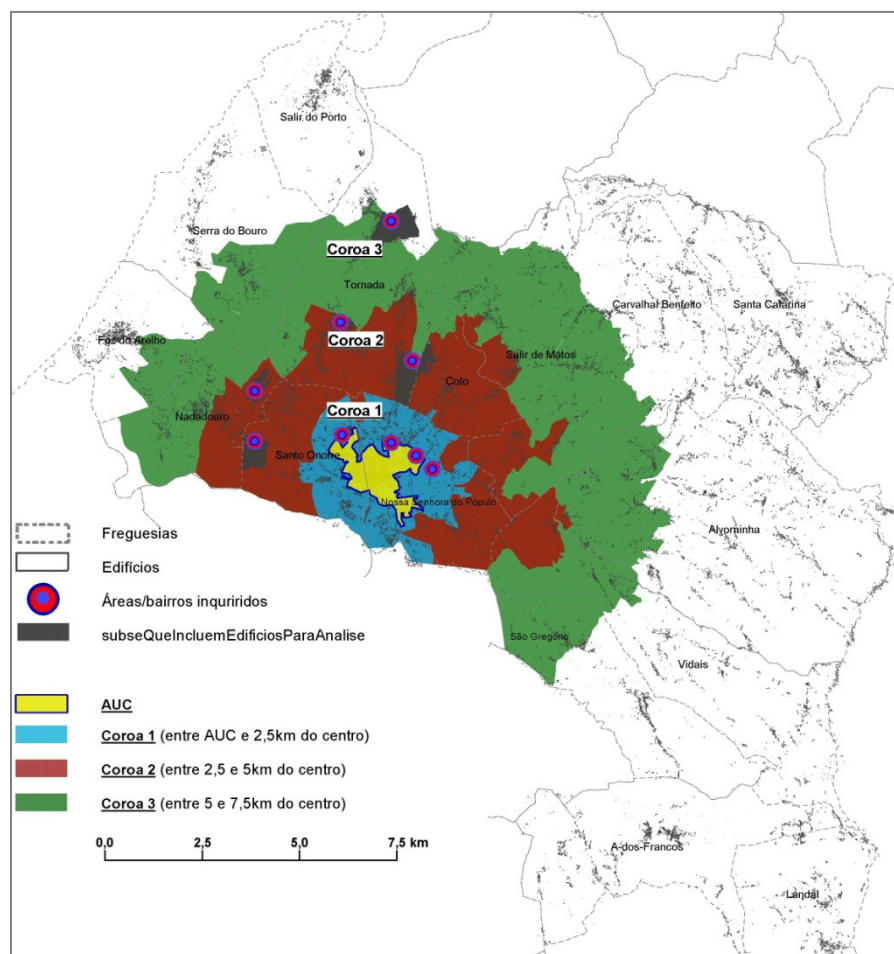
Refira-se que se o quadrante escolhido fosse no sentido Oeste, o segmento das segundas residências afirmar-se-ia face aos restantes e, se a direcção fosse no sentido Nascente, as tipologias de urbanização rurbano e rural sobrepunha-se às restantes.

Interessava-nos desenvolver trabalho de campo na área de expansão que maximizassem as probabilidades de se verificarem com nitidez as tipologias periurbanas e rurbanas. Esta aproximação permitiu-nos estabilizar o corredor a estudar. Recorrendo à análise das compacidades e ao trabalho de campo exploratório, delimitamos três coroas, para as quais seria desejável aplicar os questionários. Com isto, dividimos em três níveis a nossa área de estudo:

- i) a coroa 1 (C1) definida na primeira linha de expansão da cidade, posicionada na frente da AUC (a AUC foi definida pelo polígono constante no PDM, polígono este, que, de um modo geral, viria a ser corroborada pela análise de contiguidades);
- ii) a coroa 2 (C2) posiciona-se entre os 2,5 e os 5km do centro; e,
- iii) a coroa 3 (C3) corresponde ao anel entre os 5 e os 7,5km do centro.

¹⁹⁴ Esta diferenciação está de acordo com os critérios utilizados nos pontos 4.1.3 e 4.2.5.

Figura 111 -
Posicionamento da
amostra de inquéritos
por coroa
Fonte: elaboração
própria, sobre
cartografia vectorial
(AMO, 2004)



De seguida procuramos isolar as subsecções que fossem representativas das diferentes coroas e que se posicionassem nas várias classes de contiguidades (ver *Anexo 33*). Por último, afinou-se a amostra de subsecções procurando aquelas onde se verificava grande número de edifícios construídos entre 1990 e 2004 (ver *Anexo 34*)¹⁹⁵.

Pelo que anteriormente se apresentou, a amostra de subsecções foi posicionada, tendo em conta o corredor que mais repercute o tipo de expansão peri e urbana, as classes de contiguidades apuradas e as áreas onde se identificou uma prevalência de edifícios construídos após 1990.

Na *figura 111* representamos as áreas inquiridas posicionadas nas três coroas. Usando como referencial os dados de 2001, podemos caracterizar, por aproximação as três áreas para as quais se recolheu informação pelo método de inquirição.

¹⁹⁵ Para tal usamos (tal como no ponto xx) a informação disponibilizada nos estudos do PROT-OVT.

Primeiramente apartamos (com recurso a ferramentas SIG) para as diferentes coroas, o número de residentes e o número de unidades familiares, procedendo-se ao cálculo das densidades respectivas (*tabela 30*).

	Total de residentes	Peso relativo de cada coroa face ao total	Densidade demográfica	Famílias	Peso relativo de cada coroa face ao total	Densidade de famílias
AUC	17993	52,1	8568,0	7184	55,0	3421,0
Coroa 1 (da AUC a 2,5km)	6263	18,1	673,4	2200	16,9	236,6
Coroa 2 (de 2,5 a 5km)	5149	14,9	167,3	1792	13,7	58,2
Coroa 3 (de 5 a 7,5km)	5131	14,9	89,3	1880	14,4	32,7
Total	34536	100,0	346,607788	13056	100,0	131,0

Tabela 30 - Residentes e famílias por coroa
Fonte: INE, Censos 2001 com tratamento próprio

Se, em 2001, na AUC residiam cerca de 17 993 indivíduos (52% do total de residentes das subsecções que distam menos de 7,5km do centro), 18% residia na coroa 1, 14,9% na coroa 2 e 14,9% na coroa 3. Os valores relativos à distribuição das famílias são semelhantes aos dos residentes, embora aumente um pouco mais a representatividade da AUC.

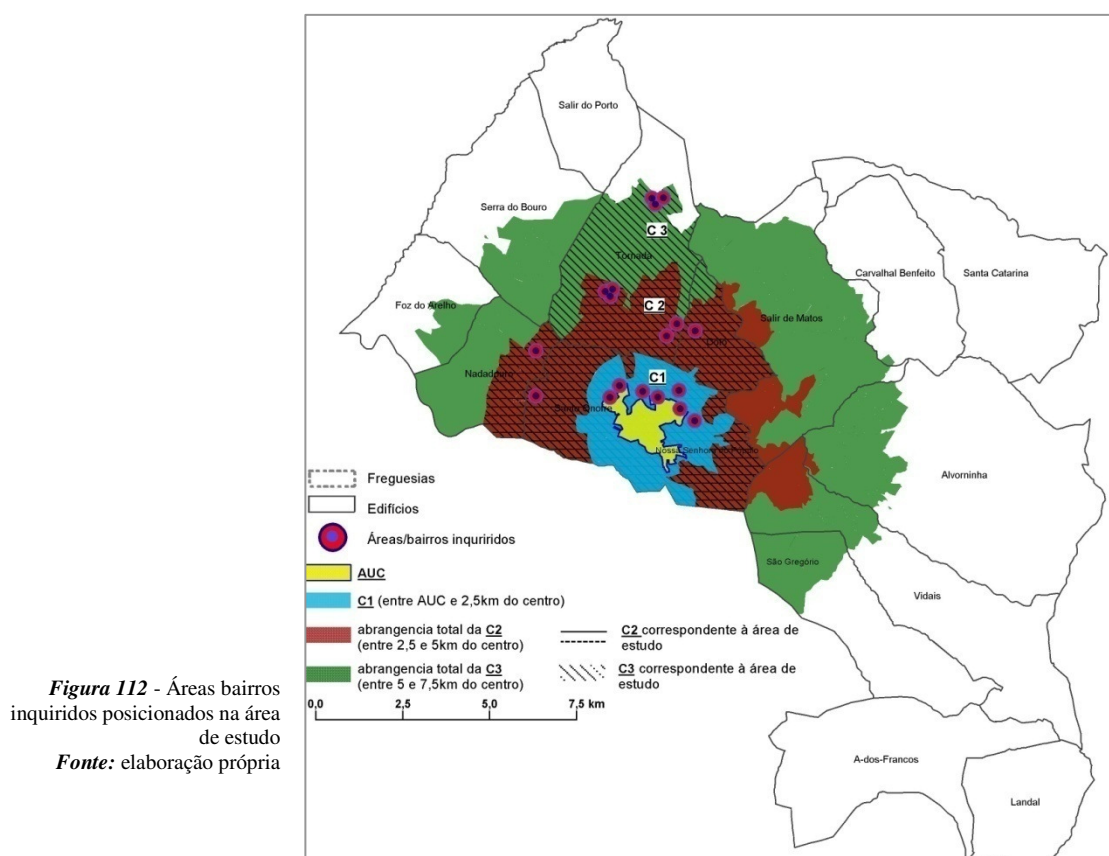
É nos valores correspondentes às densidades que a diferenciação das coroas resulta mais clara (*tabela 31*). Assim, na AUC a densidade demográfica ascende aos 8 568 residentes/km², ao passo que na primeira coroa o valor desce para 673 residentes/km², na segunda o valor é de 167,3 residentes/km² e na coroa 3 fica-se pelos 89 residentes/km².

Tabela 31 - Alojamentos e densidade de alojamentos por coroa
Fonte: INE, Censos 2001 com tratamento próprio

	Área (km ²)	Subsecções	Alojamentos	Peso relativo de cada coroa face ao total	Densidade de alojamentos
AUC	2,1	205	9596	53,6	4569,5
Coroa 1 (da AUC a 2,5km)	9,3	97	2952	16,5	317,4
Coroa 2 (de 2,5 a 5km)	30,78	180	2448	13,7	79,5
Coroa 3 (de 5 a 7,5km)	57,46	270	2914	16,3	50,7
Total	99,64	752	17910	100,0	179,7

No que concerne à densidade de alojamentos os dados trabalhados demonstram que quase 50% dos posiciona-se nas coroas externas AUC, embora em densidades substancialmente mais baixas.

Estes exercícios permitiram diferenciar a coroa periurbana (C1), uma segunda coroa intermédia (C2) e uma coroa de expansão rurbana. A clarificação das classificações resultará com a análise aos resultados do inquérito.



De todo o modo a amostra viria a incidir apenas em parte nos *buffers* estabelecidos para as diferentes coroas uma vez que em algumas áreas estes extravasam (para nascente e para poente) o corredor de expansão definido anteriormente.

A **figura 112** reproduz a área de estudo após se ter apartado as áreas preenchidas por subsecções que não integram o corredor de expansão norte.

Tabela 32 - Representatividade da amostra, tendo por base valores dos Censos de 2001
Fonte: INE, com tratamento próprio

	Área de estudo							
	Subsecções BGRI	Total amostra	Representatividade da amostra (%)	Famílias residentes na coroa em 2001	Total amostra	Representatividade da amostra (%)	Residentes por coroa em 2001	Total amostra
C1	97	7	7,2	2200	68	3,1	6263	201
C2	131	8	6,1	1792	36	2,0	5149	124
C3	36	3	8,3	1880	12	0,6	5131	45
Total	264	18	6,8	5872	116	2,0	16543	370

No conjunto da área de estudo aplicamos inquéritos em 18 das 264 subsecções (7%), correspondendo os 116 questionários a 2% das famílias que, em 2001, residiam no conjunto da área de estudo. A amostra de residentes para os quais obtivemos informação no processo de inquirição corresponde a 2,2% do total de residentes que a área comportava, de igual modo, remetendo para os dados dos censos de 2001 (**Tabela 32**).

O cálculo da amostra, feito nestes termos serve apenas como aproximação, uma vez que a nossa população alvo cinge-se aos residentes/famílias/fogos que se posicionaram nestas áreas, após 1990 (ver **Anexo 34**). Ou seja, os resultados do cálculo anterior são manifestamente deslocados da sua dimensão real. De todo o modo, servem enquadramentos da realidade em causa e como indicação da representatividade dos dados recolhidos.

Para facilitar a leitura da informação, convertimos os códigos da BGRI correspondentes a cada uma das subsecções num número de ordem (unidade de análise - UA) sequencial que corresponde à designação do bairro (ver **Anexo 35**).

A informação foi introduzida numa base de dados, sendo a ligação entre a componente alfanumérica e a componente geográfica estabelecida por meio do número de ordem.

Nota ainda, para a correcção das áreas a inquirir, feitas pela informação resultante do trabalho de campo exploratório.

A figura seguinte exemplifica três tipos de correcções distintas. No extracto da esquerda (correspondente à subsecção com o número de ordem 4 - Quinta dos Canários), aplicaram-se os inquéritos na área exterior à AUC onde se posicionam os fogos construídos após 1990 embora, parte da subsecção se prolongue para o interior desta.



Figura 113 - Ilustração de correcções introduzidas na determinação das áreas a inquirir no interior das UA
Fonte: elaboração própria

O extracto do meio corresponde à unidade de análise 13 e 14. A subsecção 13 (Tornada) alonga-se para o interior da C1, no entanto, os inquéritos realizaram-se na parte incluída na C2, por ser aqui que encontramos as tipologias que queríamos analisar. Neste caso, como no seguinte (UA6 - Cidade Nova e, 7 – Arneiros/Expoeste), realizaram-se inquéritos em fogos construídos posteriormente ao levantamento cartográfico de 2004.

Em suma: de modo a analisar os tipos de procura imobiliária residencial na área de expansão da cidade das Caldas da Rainha, seleccionamos 18 subsecções (ver **Figura 114 e 115**), 7 na C1 todas posicionadas na margem da AUC onde se inquiriram 68 núcleos familiares, perfazendo um total de registos de informação para 201 indivíduos residentes. Na segunda coroa inquiriram-se 36 famílias, correspondendo a uma amostra de 124 indivíduos. Na terceira questionou-se 12 famílias recolhendo-se informação relativa a 45 indivíduos.

A distribuição do quantitativo das famílias inquiridas e dos indivíduos, para os quais recolhemos informação, encontra-se representada nos mapas seguintes.

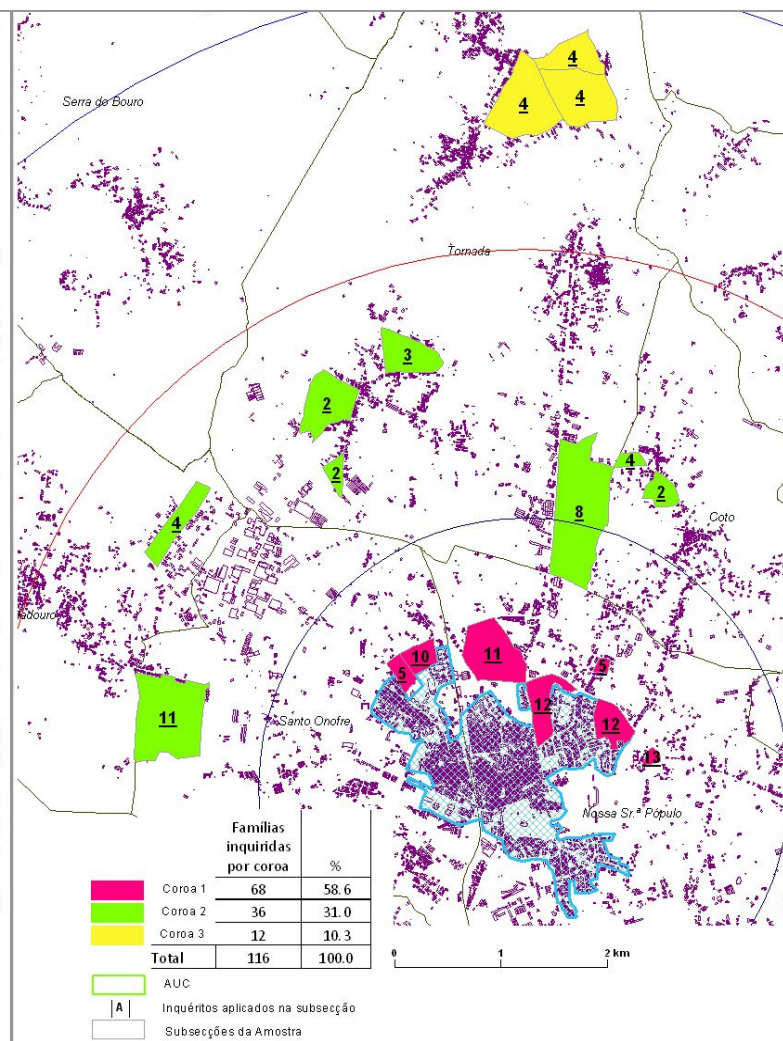
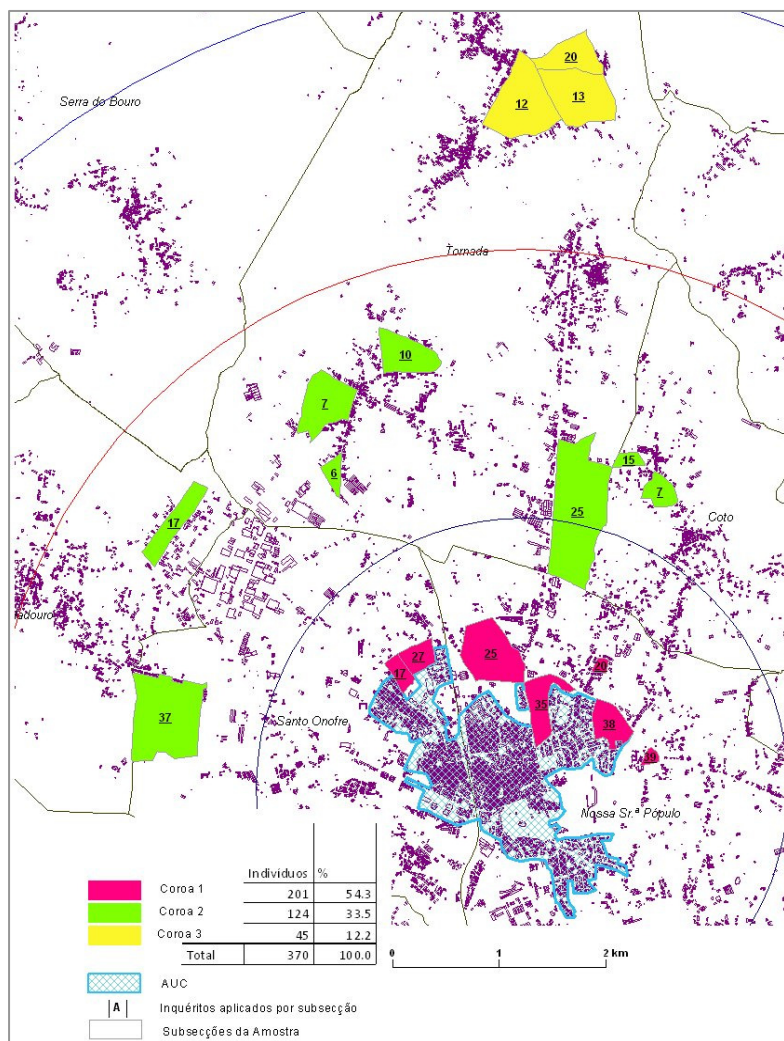


Figura 114 - Distribuição da amostra de indivíduos acerca dos quais se obteve informação por subsecção, e

Figura 115 - Distribuição das famílias inquiridas por subsecção

Fonte:

Pelo que anteriormente se apresentou, a amostra sobre a qual recai a análise posterior considera, dois patamares: famílias e indivíduos. Estes desdobram-se em outros dois tipos de posicionamento geográfico (por coroa e por unidade de análise/bairro/conjunto urbano) (*Figura 116*)¹⁹⁶. Os dados serão apresentados, de acordo com as combinações possíveis, ajustando-se à melhor leitura das variáveis trabalhadas. A base de dados foi estruturada de modo a possibilitar/facilitar leituras cruzadas por coroa ou por unidade de análise, ou ainda, ambas em simultâneo, sobrepostos por qualquer tipo de variável gerada no processo de inquirição (ver *Anexo 36*).

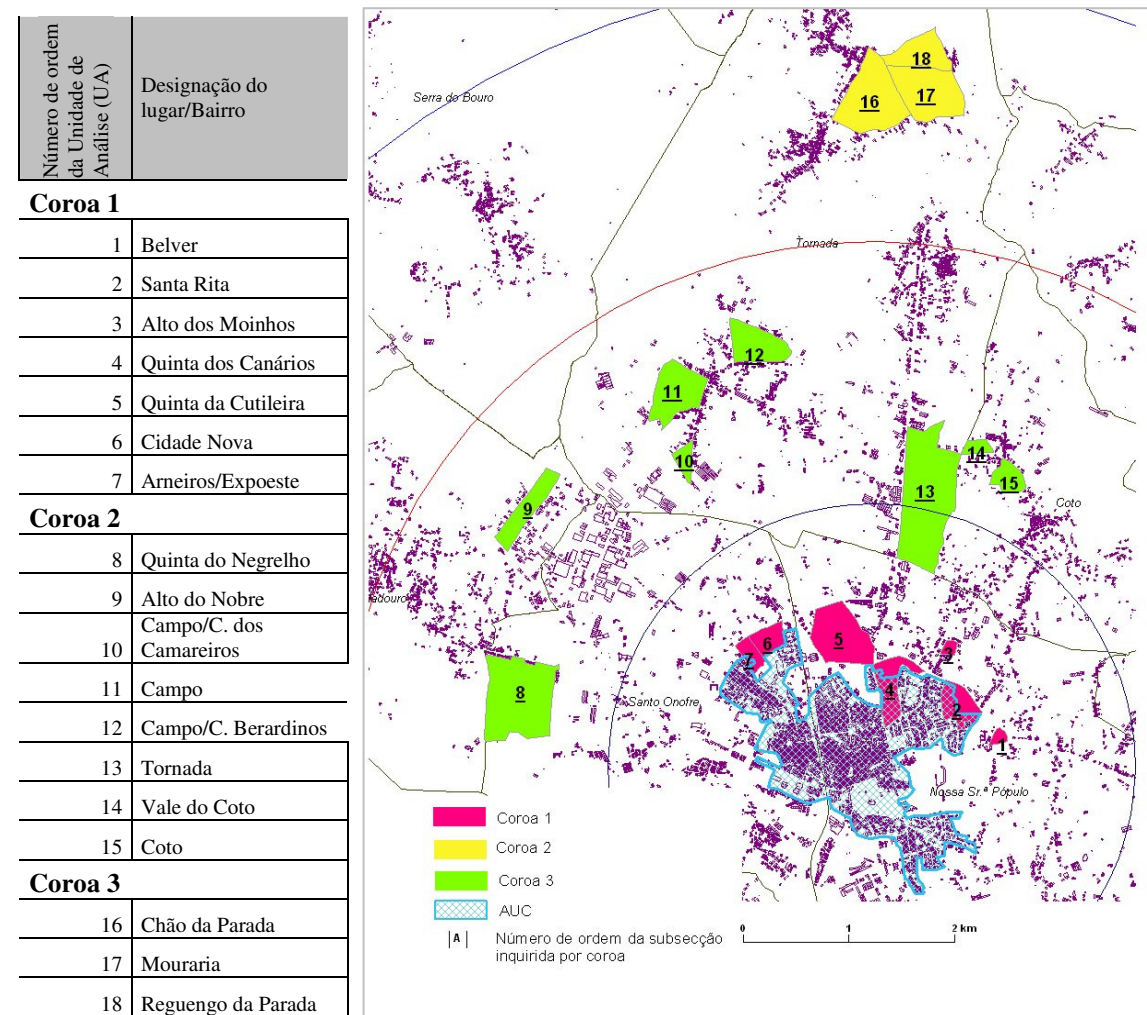


Figura 116 - Localização das Subsecções/bairros nos quais se realizaram inquéritos, com a respectiva diferenciação por coroa
Fonte: elaboração própria, sobre cartografia vectorial (AMO, 2004)

¹⁹⁶ Esta linguagem manter-se-á constante, neste capítulo, sendo a leitura norteada por esta diferenciação.

De seguida apresentam-se alguns resultados concorrentes para a caracterização da população e das famílias que procuraram residência nas áreas de expansão da cidade nos últimos anos.

5.2 – Caracterização da população das áreas de expansão da cidade das Caldas da Rainha

No que concerne à diferenciação por sexo a partição é quase equitativa, pendendo, tal como se verifica em populações mais abrangentes, para o lado feminino. Dos 370 indivíduos, 187 são mulheres (51%) e 183 são homens (49%).

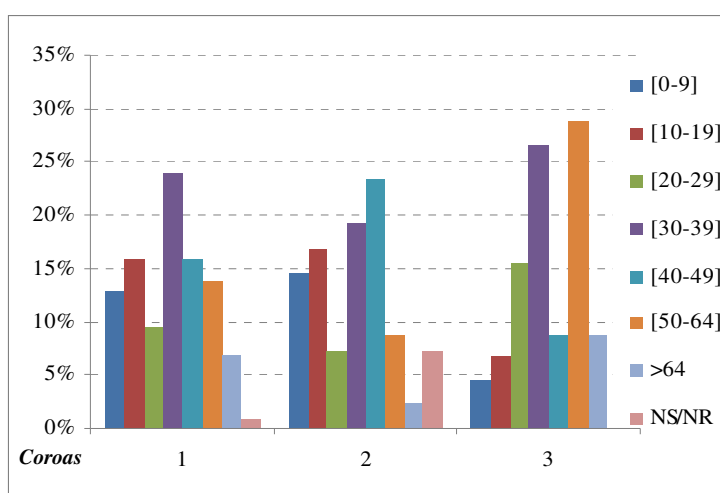


Figura 117 - Distribuição da amostra por escalões etários e por coroa
Fonte: Inquérito, 2008

No tocante à composição etária das famílias residentes nestas áreas recentemente urbanizadas, de acordo com a amostra inquirida, patente na figura anterior, existem mais indivíduos com menos de 9 anos de idade na segunda coroa do que na primeira, sendo o valor bastante inferior na terceira face a esta. Ou seja, na C1 o número de indivíduos com menos de 9 anos de idade representa 12% do total, ao passo que na C2 representa 14% e, na C3, os indivíduos desta faixa etária têm um peso de 4% na amostra.

No escalão dos 10 aos 19 anos a situação repete-se na medida em que na coroa que margina AUC estes indivíduos representam 15%, na C2 o peso relativo sobe para 17% e na C3, o valor recua para 6%.

Por seu turno, na faixa entre os 40 e os 49 anos verifica-se maior representatividade na C2 face às restantes (15% na C1, 23% na C2 e 8% na C3). Em contraponto, nos escalões etários superiores damos conta que a representatividade desta população é mais significativa na coroa mais afastada da AUC (13% na C1, 8% na C2 e 28% na C3). Se observarmos o escalão dos 54 aos 64 anos, e se se juntar aos seus quantitativos aqueles que representam a população com mais de 65 anos constatamos que na C1 o peso relativo é de 19%, na C2 é de 11% e na C3 sobe para 39%¹⁹⁷.

Os dados recolhidos no inquérito demonstram que predominam indivíduos entre as faixas etárias dos 30 aos 49 anos nas duas primeiras coroas sendo a diferenciação da estrutura etária feita pelo número de crianças e jovens em idade escolar, bastante mais representativo na C1 (29%) do que na C3 (11%). Na C2 (32%) o peso relativo supera o da C1.

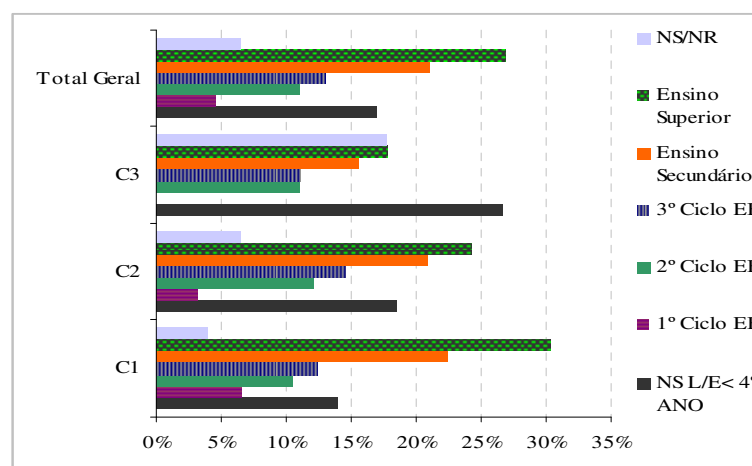
Calculando a dimensão média das famílias inquiridas por cada uma das coroas, verifica-se que na C1 o valor é de 3, na C2 é de 3,4 e na C3 é de 3,7 indivíduos por família. Depreende-se que a área contígua à AUC atrai sobretudo agregados constituídos por núcleos, na sua maioria, entre 30 e 39 anos de idade com um filho que, na generalidade dos casos, tem menos de 10 anos de idade.

As famílias da C2 posicionando-se numa fase do ciclo de vida ligeiramente mais adiantada na medida em que o número de residentes entre os 40 e 49 anos é mais significativo do que na C1 e o número de filhos sobe ligeiramente, sendo importante observar, neste particular, o diferencial na faixa etária entre os 10 e os 19 anos de idade, depreendendo-se que a idade dos filhos, nestas famílias sobe face à C1. Na terceira coroa as famílias residentes são de outro tipo. Apesar de terem em média mais indivíduos, os pais ou têm entre 50 e 64 anos e convivem (normalmente em contextos de permanência esporádica) com filhos mais velhos (e por vezes com genros e netos) ou, posicionam-se entre 30 e 39 anos, têm apenas um ou então não têm nenhum filho.

No gráfico seguinte representamos a distribuição da amostra inquirida por níveis de instrução.

¹⁹⁷ Os dados apurados para o ano de 2007, referentes à totalidade do concelho, demonstram que a população com mais de 65 anos têm um peso relativo de 20,1% na estrutura demográfica. Note-se que a amostra correspondente aos novos residentes da primeira coroa o peso relativo desta população é de 6%, na C2 de 2% e na C3 de 8%. Quer isto dizer que a população idosa participa menos no processo de expansão urbana perpetrado nos últimos anos.

Figura 118 - Níveis de ensino da população das coroas de expansão da cidade (de acordo com a amostra inquirida)
Fonte: Inquérito, 2008



O primeiro elemento relevante resulta do facto de quer na primeira, quer na segunda coroa, os valores percentuais para os indivíduos com formação superior superar as restantes classes (26,7% da população inquirida) demonstrando que é este tipo de população que se afasta da AUC e procura localizar-se nas coroas peri e rurbanas¹⁹⁸.

Na C1 30% dos indivíduos da nossa amostra tinham formação superior, na C2 a representatividade é de 24% e na C3 o valor percentual é de 17,8. Ou seja, no total de 201 residentes, acerca dos quais nos foi possível apurar o grau de instrução, na C1, 61 são licenciados, na C2 num total de 124 indivíduos 30 tinham formação superior e na C3, 8 num total de 45 posicionava-se neste patamar¹⁹⁹.

Agregando a população que possui formação de nível secundário com a anteriormente tratada, percebe-se que os valores são bastante elevados. No entanto, decrescem da AUC para as áreas das coroas mais afastadas. Assim, na C1 posicionava-se neste quadro de habilitações literárias 52,7% dos inquiridos, na C2 45,2 % e na C3 o valor apurado demonstra que ¼ da amostra inquirida tem pelo menos formação de nível secundário. Estamos por isso, em presença de famílias cujo valor aquisitivo permitiu aceder a estes segmentos de mercado sendo este facto correlativo com a fase no ciclo de vida e com o nível de formação.

¹⁹⁸ De acordo com os dados dos censos de 2001, o concelho tinha 8,5% de população com formação superior. Nas freguesias do corredor pertencente à área de estudo os valores eram para Nossa Senhora do Pópulo 11,3%, para Santo Onofre 6,8%, para o coto 3,9% e para a Tornada 3,5%.

¹⁹⁹ De todo o modo, importa introduzir aqui uma informação passível de relativizar estes dados. O ponderador prende-se com o facto de, os inquéritos terem sido realizados nas residências dos inquiridos (inquérito à porta) e, depreendemos, do conjunto de abordagens realizadas, que o número de recusas era menor quando o interlocutor tinha formação superior, ou, pertencia a um agregado familiar com indivíduos nesta posição. Não raras vezes, a reacção á abordagem inicial por parte destes inquiridos contemplava manifestações de compreensão face ao trabalho de campo que estávamos a desenvolver, ou porque os próprios já tinham vivenciado situações semelhantes, ou porque tinham alguém na família que já tinha feito trabalhos de inquirição. Ou ainda porque tinham consideração pelo trabalho de investigação de um modo geral.

No processo de inquirição, tentamos apurar os níveis de rendimentos das famílias, manifestando-se os dados recolhidos insuficientes para procedermos a tipificações pelo facto da maioria ter recusado responder à questão. No entanto, esta informação pode ser percebida (indirectamente) pela análise da profissão dos respondentes e dos membros das famílias a que estes pertencem (*Tabela 33*).

Tabela 33 - Distribuição da população inquirida de acordo com a profissão
Fonte: Inquérito, 2008

	C1		C2		C3		Total Geral	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Empresário	8	4,0	2	1,6	0	0,0	10	2,7
Quadro Superior	27	13,4	22	17,7	2	4,4	51	13,8
Funcionário Público	35	17,4	13	10,5	4	8,9	52	14,1
Quadro Médio	17	8,5	7	5,6	1	2,2	25	6,8
Desqualificada	26	12,9	24	19,4	22	48,9	72	19,5
Desempregado	7	3,5	3	2,4	1	2,2	11	3,0
Estudante	50	24,9	43	34,7	8	17,8	101	27,3
Reformado	19	9,5	7	5,6	5	11,1	31	8,4
Não se aplica	10	5,0	2	1,6	0	0,0	12	3,2
NS/NR	2	1,0	1	0,8	2	4,4	5	1,4
Total Geral	201	100	124	100	45	100	370	100

Vejamos primeiramente as profissões desqualificadas (administrativos/operários etc.). A seguir aos estudantes (27% do conjunto dos residentes inquiridos na área de estudo) esta é a classe mais representativa (20%) aumentando gradualmente da coroa mais próxima da AUC para a mais afastada (13% na C1, 19% na C2 e 49% na C3). Importa referir que no total dos 370 indivíduos da amostra apenas 3% estava desempregada.

As diferenciações relevantes provêm do extremo oposto das classes profissionais. Assim, dos dados respeitantes ao conjunto da área estudada, 14% dos residentes são quadros superiores. Ou seja, os agregados com mais formação, e cujas profissões são do nível quadro superior, têm maior peso na C2 onde cerca de um em cada cinco residentes desempenha este tipo de função profissional (o peso correspondente na C1 é 13,4% e na C3 é 4,4%).

Se agregarmos os quadros superiores com os funcionários públicos e quadros médios, constatamos que estes escalões compreendem 39% dos residentes inquiridos na C1, 34% na C2 e 35% na C3.

Nota ainda para os indivíduos cuja profissão é empresário, representando 4% dos inquiridos na C1 (1,6 na C2 e 0% na C3) e para os indivíduos sem profissão. Neste último tipo posicionam-se as crianças em idades inferiores à entrada na escola, registando-se 5% no caso da C1, 1,6% na C2 e nenhum registo na C3.

Os novos residentes (instalados após 1990) pertencentes aos núcleos familiares da área estudada constituem a procura residencial peri/rurbana. Pelos dados anteriormente apresentados, trata-se de famílias, na maior parte dos casos, onde abundam profissões qualificadas induzindo níveis de rendimentos médios/médio altos.

No ponto seguinte analisar-se-á um conjunto de questões passíveis de dar uma imagem caracterizadora da interacção territorial gerada na cidade dispersa que compreende as tipologias patentes nas três coroas estudadas.

5.3 – Dimensão das bacias de interacção territorial nas áreas de expansão

5.3.1 - Naturalidade dos residentes das coroas de expansão da cidade

Sabendo que se trata de famílias que habitam alojamentos cuja aquisição é relativamente recente (menos de 18 anos) importava saber o concelho dos quais estes residentes são originários²⁰⁰.

	Nº de ordem dos bairros inquiridos	de outros concelhos	(%) de fora do concelho	do Concelho	(%) de do concelho	Total Geral	% Total
C1	1	13	76,5	4	23,5	17	100,0
	2	20	74,1	7	25,9	27	100,0
	3	15	60,0	10	40,0	25	100,0
	4	18	51,4	17	48,6	35	100,0
	5	12	36,4	21	63,6	33	100,0
	6	30	76,9	9	23,1	39	100,0
	7	9	45,0	11	55,0	20	100,0
Total C1		117	59,7	79	40,3	196	100,0
C2	8	23	62,2	14	37,8	37	100,0
	9	10	58,8	7	41,2	17	100,0
	10	2	33,3	4	66,7	6	100,0
	11	16	64,0	9	36,0	25	100,0
	12	12	80,0	3	20,0	15	100,0
	13	2	28,6	5	71,4	7	100,0
	14	1	14,3	6	85,7	7	100,0
Total C2		72	58,1	52	41,9	124	100,0
C3	16	7	58,3	5	41,7	12	100,0
	17	7	53,8	6	46,2	13	100,0
	18	15	75,0	5	25,0	20	100,0
Total C3		29	64,4	16	35,6	45	100,0
Total Geral		218	59,7	147	40,3	365	100,0

Tabela 34 - Distribuição da população inquirida de acordo com a naturalidade (do concelho ou de outros concelhos que não Caldas da Rainha)
Fonte: Inquérito, 2008

²⁰⁰ Não quer isto dizer que a migração se tenha feito neste espaço de tempo. Trata-se apenas de perceber qual a origem destes residentes uma vez que alguns deles residiam noutras áreas da cidade antes de se mudarem para a área estudada (a mobilidade residencial será analisada no ponto seguinte)

Os dados recolhidos revelam que cerca de seis em cada dez residentes que integram a amostra não é natural do concelho das Caldas da Rainha (*tabela 34*). Na C1, os casos da Cidade Nova (77%) ou de Santa Rita (74%) e Belver (77%) são os bairros cuja representatividade de naturais de outros concelhos é mais significativa.

O bairro dos Arneiros/Expoeste é a única unidade de análise na qual os residentes são maioritariamente (55%) originários do concelho.

Na C3 64% dos residentes integrados na amostra são provenientes de outros concelhos (75% nos entrevistados no Reguengo da Parada, 58% na Chão da Parada e 54% na Mouraria).

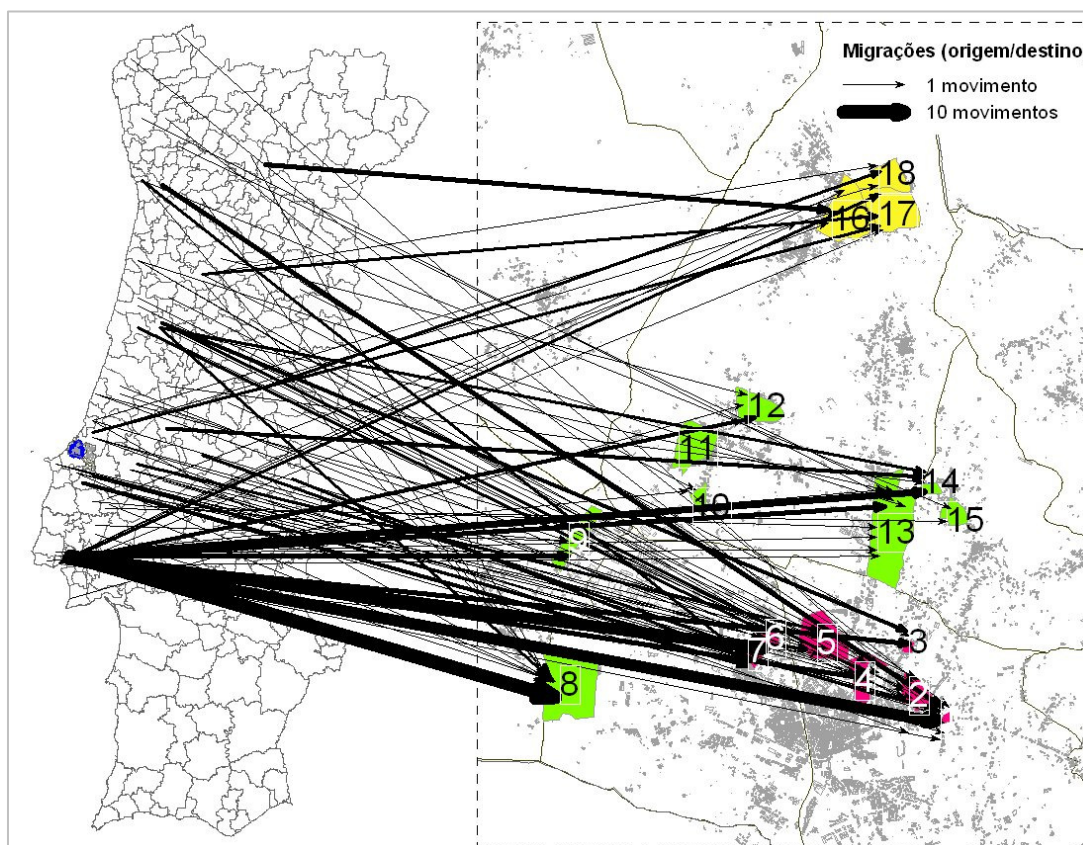


Figura 119 - Localização da proveniência dos inquiridos, que não naturais das Caldas da Rainha
Fonte: Inquérito, 2008

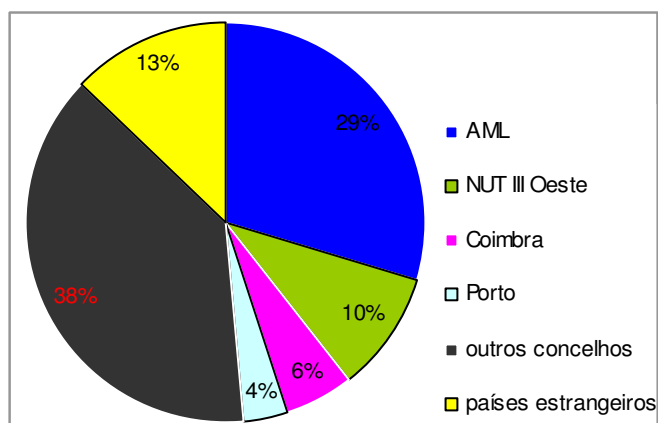
A distribuição geográfica da naturalidade dos residentes que adquiriram fogos na área de expansão da cidade é muita heterogeneia registando-se desde indivíduos imigrantes de vários países (África/EUA/Europa de Leste) a migrantes de quase todo o país (*figura*

119). No entanto seleccionamos o conjunto das áreas das quais as proveniências assumem mais relevância (*figura 120*).

Com este exercício percebe-se que dos 218 residentes cuja naturalidade remete para outro concelho, 30% (65) são naturais da AML (maioritariamente de Lisboa), 13% (28) são estrangeiros e 10% (21) têm como “terra de origem” os concelhos da NUT III Oeste. No entanto a fatia mais representativa (39% - 84 inquiridos) pulveriza a sua naturalidade por um conjunto de cerca de quinze concelhos para além dos representados no gráfico.

Figura 120 - Regiões de onde são originários, a maioria dos residentes integrados na amostra

Fonte: Inquérito, 2008



Os dados mostram que os contextos peri e rurbanos assumem-se como destino de preferência dos migrantes que procuram o concelho, sendo aqui que os agentes do lado da oferta desenvolvem as tipologias direccionadas para esse tipo de procura. Em pontos seguintes dedicar-nos-emos a perceber as razões que motivam esta procura.

5.3.2 - Interacção territorial motivada pela aquisição de bens e serviços

Após apurarmos a proveniência das famílias, numa abordagem mais incisiva, procuramos avaliar as bacias definidas pelas deslocações para aquisição de produtos frescos (aquisições que exigem deslocações diárias), calçado e vestuário, indutores de deslocações esporádicas relativamente especializadas e um tipo de serviço tradicionalmente central (serviços de saúde). Para finalizar esta componente do estudo avaliamos a dimensão da bacia de emprego dos inquiridos.

Em qualquer um dos casos fazia parte da questão colocada, a indicação do meio de transporte utilizado para o efeito. De seguida far-se-á uma breve leitura dos valores apurados.

No que concerne às deslocações diárias motivadas pela aquisição de produtos frescos, os dados apurados mostram que as 116 famílias entrevistadas privilegiam a ida ao supermercado para fazer este tipo de compra²⁰¹. O facto destes equipamentos se posicionarem sobretudo na C1 potencia a diferenciação observada entre coroas. Na C1 20% das famílias obtêm estes bens no próprio bairro e na C2 apenas 13% procedem deste modo. Na C3, a realidade é diferente, verificando-se distribuição de pão à porta ou este pode ser adquirido no café existente no bairro. O mesmo se passa com a fruta ou os legumes, levando a que 50% das famílias obtenham bens deste tipo no próprio bairro ou nas suas imediações. Apesar da supremacia, pender para a ida diária ao supermercado (pela pouca ou mesmo inexistência de comercio de proximidade) é na C2 que menos peso têm as aquisições no bairro (**Tabela 35**). Curiosamente são as coroas mais afastadas da AUC que mais recorrem ao centro da cidade para comprar estes produtos de uso diário (11% na C2 e 8% na C3).

Aquisição de produtos frescos										
	No Bairro		No centro da Cidade		Supermercados		NS/NR		Total Geral	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
C1	14	20,6	2	2,9	51	75,0	1	1,5	68	58,6
C2	5	13,9	4	11,1	28	77,8	0	0,0	36	31,0
C3	6	50,0	1	8,3	5	41,7	0	0,0	12	10,3
Totais	25	21,6	7	6,0	84	72,4	1	0,9	116	100,0

Tabela 35 - Deslocações motivadas pela aquisição de produtos frescos
Fonte: Inquérito, 2008

Como se verifica pela figura seguinte, em bairros como Alto dos Moinhos, Campo, Coto, Vale do Coto ou Chão da Parada, todas as deslocações para aquisição de produtos frescos são feitas com recurso ao automóvel.

²⁰¹ Como se viu no ponto anterior, os supermercados de dimensão relevantes estão posicionados na sua maioria na C1.

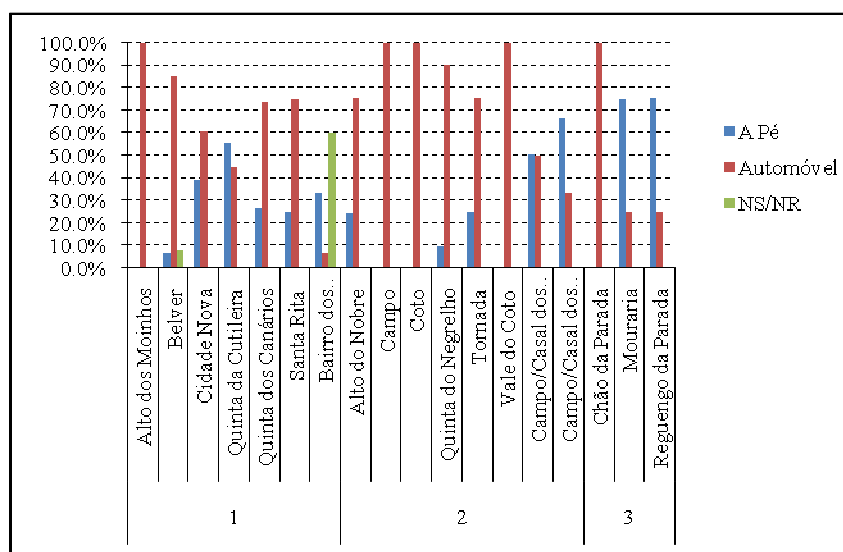


Figura 121 - Meios de transporte utilizados para aquisição de produtos frescos por coroa e por UA
Fonte: Inquérito, 2008

As diferenciações verificadas quer entre coroas quer no seu interior são particularmente interessantes para avaliar a interacção ente AUC e o espaço periurbano. Veja-se o exemplo do Alto dos Moinhos, posicionado, a norte da cidade, delimitado pela circular, desligado, por isso, da AUC, embora relativamente perto do centro, não se registou qualquer deslocação a pé para aquisição de frescos. Não existindo qualquer tipo de comércio no bairro, todas as aquisições diárias exigem o recurso ao automóvel.

O caso de Belver, com sensivelmente a mesma distância ao centro e à AUC que a UA anteriormente referida, tem um café no bairro, levando a que 7% das famílias se desloque a pé para comprar alguns destes produtos (nomeadamente pão). A Quinta da Cutileira (55,4% de deslocações a pé para aquisição de frescos) e a Cidade Nova (39% deslocações a pé para aquisição de frescos), porque existe este tipo de comércio no bairro (sobretudo na última) e porque estão perto de um supermercado potencia as deslocações a pé.

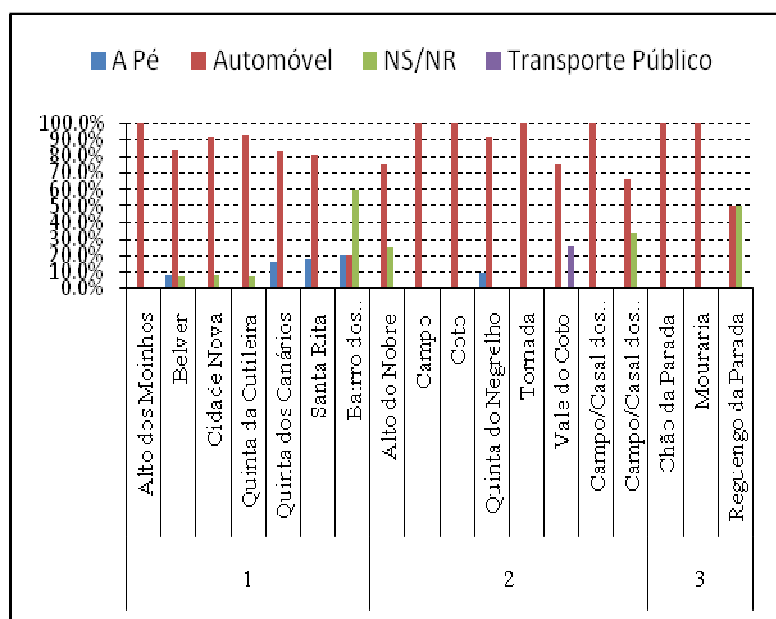
A compra de vestuário e calçado é feita sobretudo no centro da cidade, no entanto 13 das 16 famílias inquiridas refere que faz este tipo de compras em Lisboa. Em quantidade manifestamente menor existem famílias que se deslocam a Torres Vedras, Santarém ou Leiria. Importa notar que é na C2 que as aquisições feitas em Lisboa mais se fazem sentir (19,4% da famílias) induzindo um maior desligamento desses residentes ao centro (**Tabela 36**).

	Vestuário/Calçado (concelhos)													
	Caldas da Rainha		Torres Vedras		Santarém		Leiria		Lisboa		NS/NR		Total Geral	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
C1	55	80,9	1	1,5	1	1,5	2	2,9	6	8,8	3	4,4	68	58,6
C2	28	77,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	7	19,4	1	2,8	36	31,0
C3	10	83,3	1	8,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	8,3	12	10,3
Totais	93	80,2	2	1,7	1	0,9	2	1,7	13	11,2	5	4,3	116	100

Tabela 36 - Deslocações motivadas pela aquisição de calçado e vestuário
Fonte: Inquérito, 2008

Também neste caso as deslocações são em larga medida feitas com recurso ao automóvel (**figura 122**). Tendo apenas alguma expressão as deslocações feitas a pé nos bairros peruirbanos mais integrados na AUC (Santa Rita (8%); Quinta dos Canários (17%); Arneiros/Expoeste (20%)).

Figura 122 - Meios de transporte utilizados para aquisição de vestuário e calçado por coroa e por UA
Fonte: Inquérito, 2008



Os tratamentos dos dados referentes às circunstâncias verificadas na aquisição de serviços de saúde são semelhantes às verificadas para a compra de vestuário e calçado, pelo que nos escusamos de apresentar a totalidade dos resultados. Damos apenas conta na generalidade dos casos o recurso a este tipo de serviços é preenchido no concelho (83%) e a deslocação é feita de automóvel (86%).

5.3.3 - Bacias de emprego definidas pelos residentes das coroas de expansão da cidade

De modo a aprofundar a matriz de interações territoriais geradas nas coroas da cidade onde mais se fez sentir os processos de expansão urbana, avaliamos variáveis como a bacia de emprego.

No que diz respeito à bacia estabelecida pelos movimentos casa/trabalho e casa/local de estudo, verificamos, que dos 307 cuja informação para esta variável era relevante (retirando os que não se aplica), 29% (107 trabalha ou estuda noutros concelhos) e 54% (201) efectua deslocações com estes fins dentro do território do município. Não deixa de ser relevante que mais de três em cada dez residentes que fixou residência na cidade expandida trabalhe ou estude fora do concelho. Na formulação da variável anterior não separamos o local de trabalho do local de estudo, no entanto, do registo da informação das profissões, subtraímos os que não têm qualquer ocupação, os que estão desempregados e os reformados. Retiramos ainda os estudantes (não diferenciando os que estudam fora do concelho que, de toda a maneira, serão uma minoria face aos restantes). De seguida separamos os que trabalham fora do concelho, concluindo-se que, quatro em cada dez indivíduos alarga a bacia casa trabalho para além dos limites do concelho.

Cartografando os destinos das viagens geradas (*figura 123*) damos conta que a amplitude da bacia de emprego estende-se pela faixa litoral desenhando um corredor com extensão de cerca de 80km para sul, até Lisboa, prolongando-se, embora por uma distância ligeiramente inferior (50 km), para norte até Leiria.

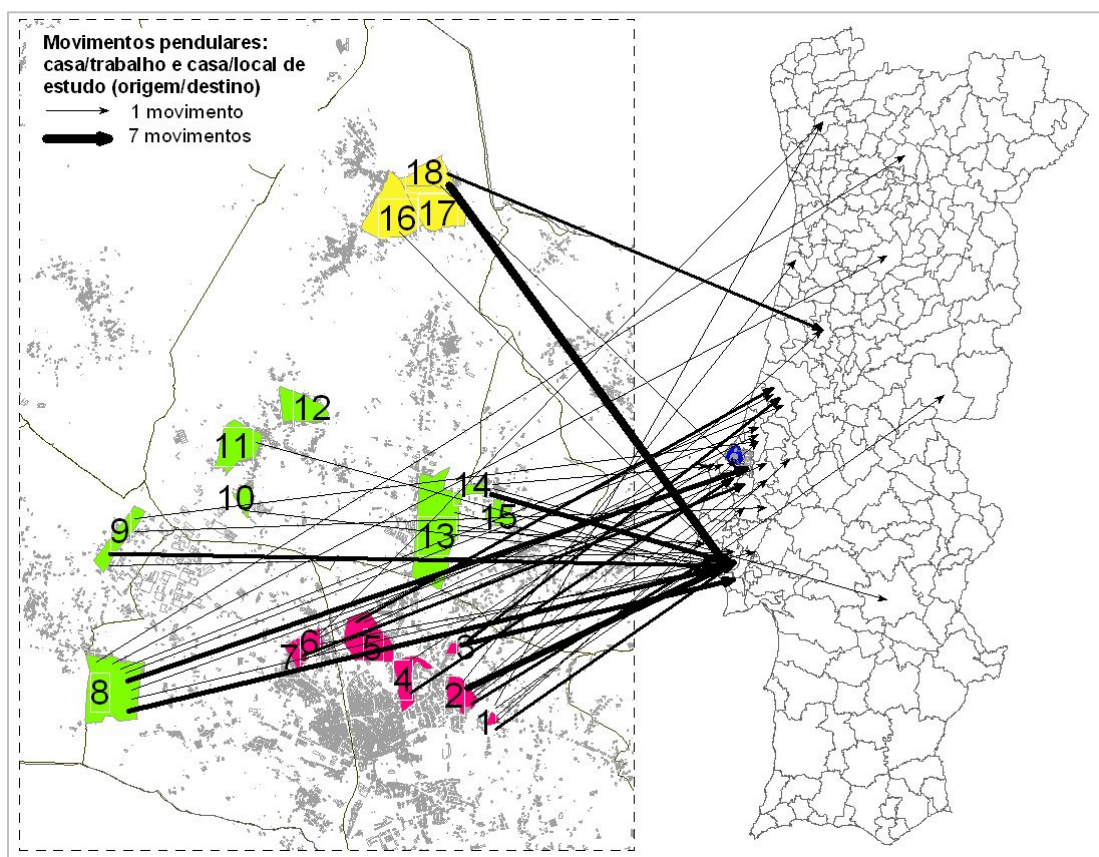


Figura 123 - Localização dos movimentos pendulares dos inquiridos motivados pela deslocação para o local de trabalho ou estudo por UA
Fonte: Inquérito, 2008

Como se pode observar pela figura seguinte, cerca de 64% dos inquiridos que trabalham ou estudam fora do concelho têm como destino ou a AML (44%) ou os restantes concelhos da NUTIII Oeste (24%).

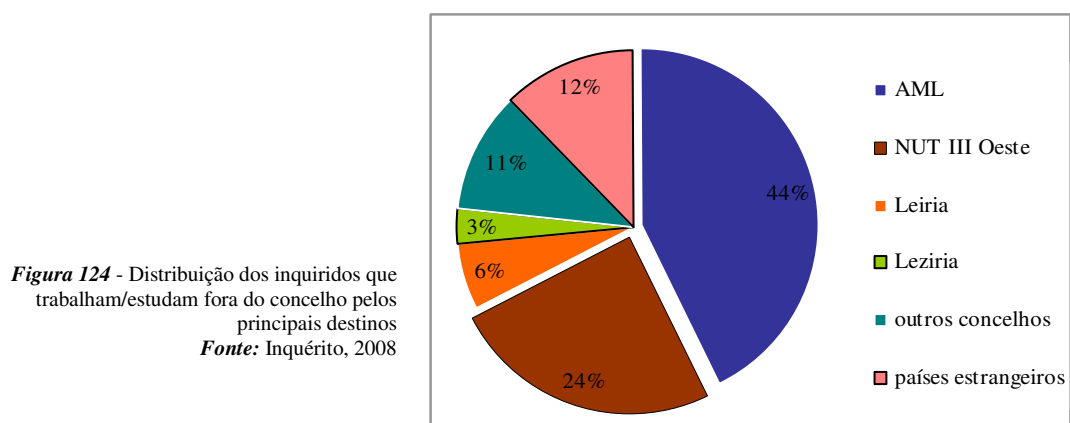


Figura 124 - Distribuição dos inquiridos que trabalham/estudam fora do concelho pelos principais destinos
Fonte: Inquérito, 2008

Fica patente a definição de uma bacia que compreende um corredor com cerca de 130km entre Lisboa e Leiria como região alargada (porventura metropolitana) por onde se estende a bacia de emprego dos residentes que povoam a coroa periurbana e rurbana da cidade. Esta realidade induz alguma desvinculação directa à cidade como referencial (centralidade) deslocando este meridiano para um espaço (essencialmente de fluxos) manifestamente mais alargada no qual a proximidade ao eixo estruturador da região (A8) assume primazia face a quaisquer outros.

Quanto ao meio de transporte utilizado para efectuar estes tipos de deslocação, de modo geral, tal como seria de esperar, o automóvel é o meio mais utilizado. Apenas 10% dos inquiridos que trabalham ou estudam fora do concelho usam transporte público para realizar a viagem. No entanto, nas deslocações para o trabalho feitas dentro do concelho esta percentagem (correspondente às deslocações cujo meio é o transporte público) reduz-se ainda mais, sendo apenas 1,5% do total. O carro é utilizado em 85% dos casos e apenas 7,5% das deslocações para o trabalho/escola são feitas a pé. Neste último caso destaca-se a C1 (quatro registos na Quinta dos Canários e três registos em Santa Rita) num total de apenas quinze pessoas que se deslocam a pé²⁰²).

	Locais de Lazer									
	Foz do Arelho		Centro da Cidade		Concelhos no Oeste		Lisboa		Total Geral	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
C1	25	64,1	7	17,9	3	7,7	4	10,3	39	100,0
C2	12	63,2	4	21,1	2	10,5	1	5,3	19	100,0
C3	1	25,0	1	25,0	2	50,0	0	0,0	4	100,0
Totais	38	61,3	12	19,4	7	11,3	5	8,1	62	100,0

Tabela 37 - Deslocações motivadas por actividades de lazer
Fonte: Inquérito, 2008

Para finalizar, relativamente às deslocações motivadas por actividades de lazer, os lugares eleitos são a Foz do Arelho e (embora menos procurado) o centro da cidade, os concelhos vizinhos e Lisboa (**tabela 37**).

²⁰² Seis estudantes, 3 com funções desqualificadas e 3 quadros médios. Na C2 apenas um dos inquiridos se desloca a pé para a escola.

5.3.4 – Relações e vizinhança, percepção da centralidade e do espaço de residência

Deslocando o patamar na análise da interacção territorial das áreas de expansão urbana, para o campo da percepção dos inquiridos, realizou-se um conjunto de questões susceptíveis de apurar a “qualidade” das relações de vizinhança, a percepção do espaço onde residem (cidade ou campo) e o posicionamento face à centralidade a partir da qual estruturam a cidade.

Relativamente ao último aspecto mencionado, a *figura 125* ilustra os dados obtidos no inquérito.

À questão: onde posiciona o centro da cidade? Obtivemos quatro respostas: i) junto ao Hospital Termal (Largo Rainha Dona Leonor); ii) na Praça da Fruta (Praça da República); iii) Rua das Montras (Rua Almirante Cândido dos Reis); e, Praça 25 de Abril²⁰³.

Qualquer um destes pontos são entendidos como icónicos, por isso, definidores de centralidade para a população inquirida, estão cunhados na AUC. Os dois primeiros pertencem ao núcleo originário da cidade, o terceiro traduz o movimento de crescimento encetado no século XVIII e o quarto é produzido no movimento de expansão posterior à segunda metade do século XX.

Para além do alinhamento para NO estabelecido pelo conjunto de centralidades apontadas, a percepção dos inquiridos traduz os quatro tipos de centralidade presentes nesta área da cidade (nenhum dos apontados está próximo das UA).

O primeiro, traduz a centralidade icónica/bandeira veiculada sobretudo para os não residentes. O hospital constitui a centralidade percepcionada por ¼ dos inquiridos na C3. Não menos relevante o facto de ser nesta coroa (mais marcadamente rurbana) que se registou a maior dificuldade de responder à questão (metade dos inquiridos não respondeu).

Por outro lado a Praça da Fruta²⁰⁴ foi referida como centro da cidade por 47% dos inquiridos. Neste caso tratasse de uma centralidade, de igual modo emblemática, mas ao

²⁰³ Sublinha-se o facto de as três primeiras centralidades a que aludiram os respondentes foram “rebaptizadas” pela população, não sendo nenhuma delas conhecida pela sua designação toponímica, mas sim pela designação popular. Esta é uma marca da apropriação espontânea.

²⁰⁴ De acordo com as entrevistas e o levantamento realizado em Dezembro de 2008, em média a Praça funciona com 66 vendedores por dia provenientes das freguesias vizinhas (Salir de Matos, Carvalhal Benfeito, Santa Catarina, Coto, S. Gregório ou Nossa Senhora do Pópulo (Lagoa Parreira)). Muitos destes vendedores exercem a sua actividade na Praça há mais de uma década, havendo casos que actividade é praticada há cinquenta anos, tendo herdado o lugar dos seus progenitores. Estas pessoas encontram aqui uma maneira simples e relativamente rentável (o rendimento semanal apurado nas entrevista é inferior a 200 €) de escoarem os seus produtos, realidade que demonstra um espaço de ligação entre a cidade e o campo que sobreviveu ao passar do tempo). Nos últimos anos, tem-se esbatimento a marca típica de produzir no campo e vir à cidade vender. Neste momento, 80% dos comerciantes são revendedores e apenas 20% produtores (hortícolas e frutícolas). Tendo em consideração, que a média de idade dos comerciantes da

contrário da anterior, esta é eminentemente vivenciada, na medida em que esta praça funciona todos os dias e fideliza clientes da cidade. Nos caos em que não são clientes, mantêm uma relação de afectividade com o “ambiente” gerado nela/por ela.

Esta realidade traduz-se na percepção dos residentes da coroa periurbana que vêm nesta o espaço público por excelência da cidade.

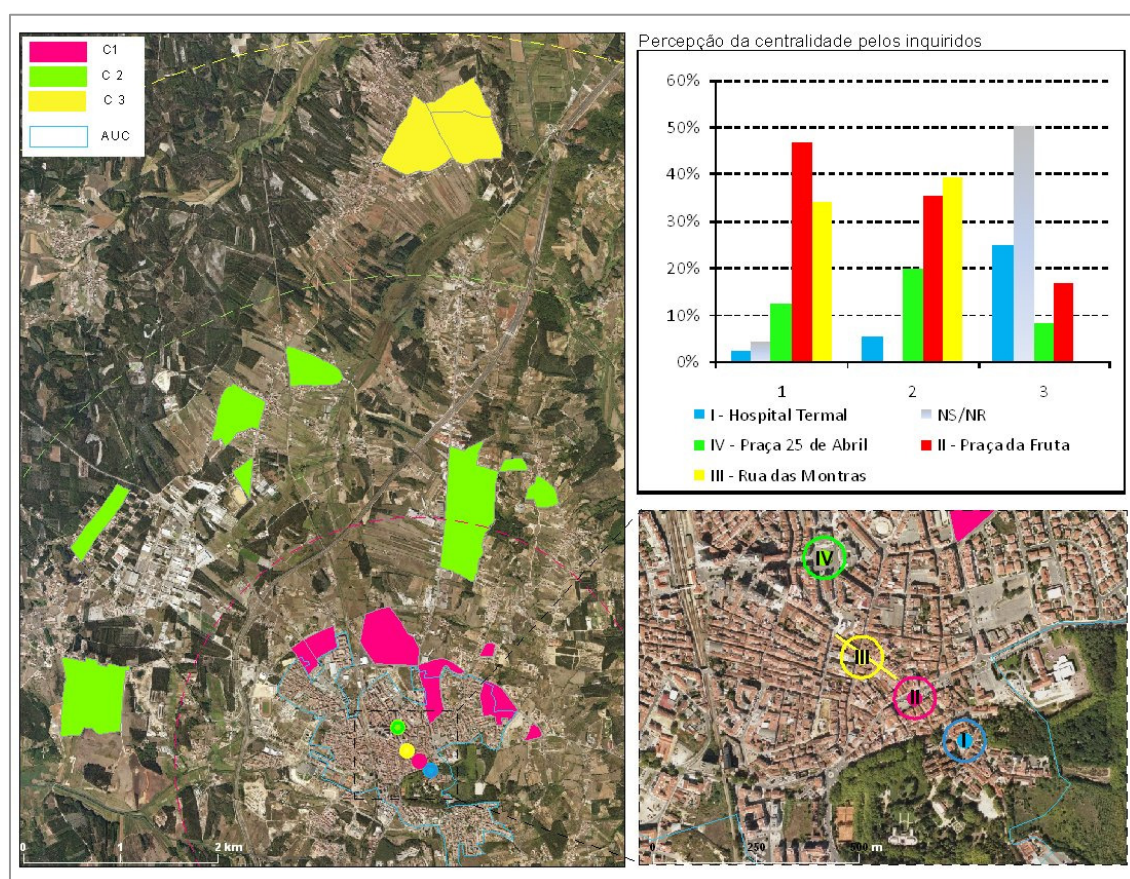


Figura 125 - Percepção da centralidade por parte dos inquiridos
Fonte: Inquérito, 2008

A C3 elegeu a Rua das Montras sendo este o fulcro da centralidade comercial da cidade podemos interpretar este facto por ser esta a coroa onde o poder aquisitivo é maior, dando esta população maior importância a esta porção da área central porque recorrem às lojas aí localizadas. É também esta coroa que releva com mais destaque o quarto tipo de centralidade (administrativa) representada pela Praça 25 de Abril, na medida em que 20% dos respondentes posiciona aqui o centro da cidade²⁰⁵.

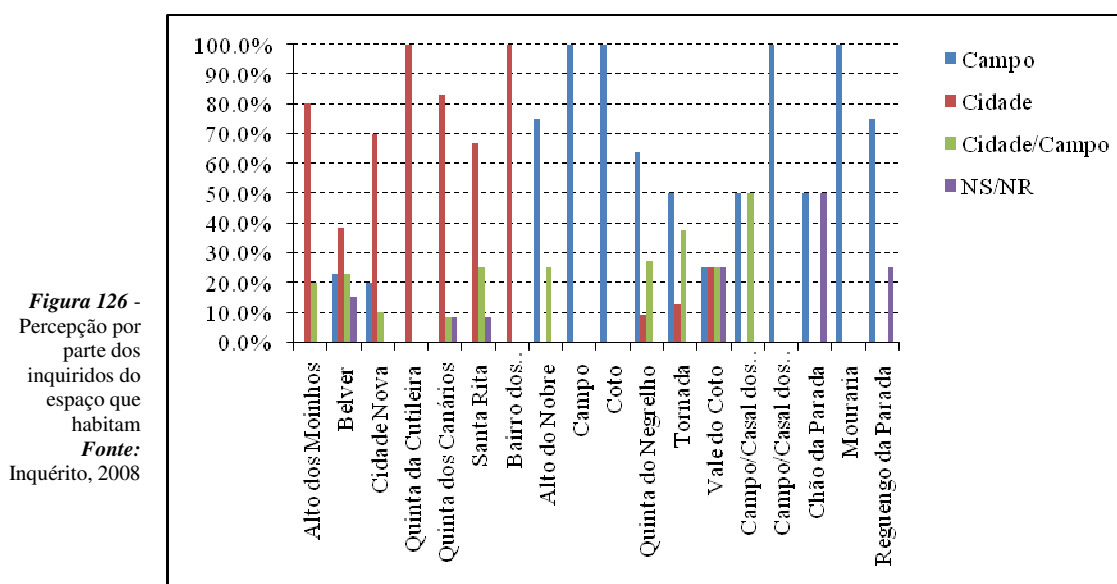
Praça da Fruta é de 56,4 anos, e que os seus descendentes têm formação académica média ou superior, muitos deles trabalham e residem fora do concelho, a médio prazo a geografia humana da praça sofrerá uma transformação.

²⁰⁵ Se se somar os funcionários públicos aos quadros superiores estas profissões congregam 35 inquiridos na C2 num total de 122.

Ainda no campo da percepção dos espaço e da forma como os residentes das áreas de expansão o estruturam, perguntava-se que nos indicassem elementos marcantes na envolvente próxima da residência. Para tal pedia-se que imaginassem uma situação hipotética de um convite dirigido a um amigo para que viesse jantar à casa do entrevistado. Registamos as indicações que estes entendem como mais adequadas para que o convidado encontra-se a sua morada.

Do conjunto das indicações (ver *Anexo 37*) ressaltam elementos do tipo rotundas, supermercados, *MacDonalds*, *Staples Office Center*, saídas da auto-estrada ou bombas de gasolina. São estes os elementos que marcam a cidade dispersa e é através deles que os seus residentes estruturam a percepção da urbanidade que os circunda. Desta feita não em torno da praça, ou do largo, mas da via de circulação ou das implantações comerciais que se destacam na paisagem urbana. Na maior parte dos casos trata-se de marcos de passagem. Nunca indicam pontos de chegada/encontro/reunião. É a “cidade sobre rodas” que constrói a imagética do espaço de residência nestas áreas.

De modo a aprofundar a percepção dos novos residentes relativamente ao tipo de espaço no qual estes residem pedia-se para que estes posicionassem o seu bairro tendo por base as duas hipóteses: i) vive no campo; ou, ii) vive na cidade²⁰⁶.



Tal como se pode observar na *figura 126*, a diferenciação entre a coroa periurbana (C1), a rubana intermédia (C2) e a rurubana (C3) resulta clara na percepção dos inquiridos

²⁰⁶ No decurso do trabalho de campo, houve necessidade de criar uma terceira tipologia que conjugasse a mistura de ambos uma vez que um numero significativo de inquiridos respondia neste sentido.

quando 74% dos residentes da C1 diz que vive na cidade, não sendo despreciable que subsistam 13,2% que acredita viver na cidade e no campo em simultâneo e 7,4% refere que vive no campo.

As diferenciações internas são ainda mais clarificadoras, na medida em que a percepção de que vivem no campo é apresentada sobretudo em Belver e na Cidade Nova. Ambos os bairros posicionados em frente de expansão da cidade.

A percepção de espaço híbrido é apresentada sobretudo no Alto dos Moinhos, em Belver e em Santa Rita, onde o espaço urbano convive com vazios e margina vastas áreas não edificadas. Em bairros como Quinta da Cutileira ou Arneiros/Expoeste os níveis de colmatção da malha são mais visíveis e consequentemente a percepção dos residentes é inequívoca: todos entendem que vivem na cidade.

A situação inverte-se na C2. Aqui 63% dos inquiridos classifica o seu espaço de residência como “campo”. Um em cada quatro entende que vive num ambiente onde se misturam ambos e apenas 8,3% responde que vive na cidade. É também aqui que as respostas indicadoras de percepções repartidas mais se faz sentir agudizando-se em bairros como a Quinta do Negrelho, Tornada, e o Casal dos Camareiros.

Questionados os que posicionam o seu espaço de residência na classificação “campo” sobre as razões de não ter procurado adquirir residência na cidade, apesar de a maioria não ter tido facilidade em responder à questão (muito pelo facto de se tratar duma pergunta aberta) referem sobretudo a ausência de tranquilidade (22%) e o facto de não gostar do ambiente da cidade (8,3%).

Na C3 a maioria dos inquiridos, ou responde com facilidade dizendo que vive no campo (3 em cada 4), ou não responde à questão.

Procuramos, numa frente de análise complementar, perceber a frequência das relações de vizinhança geradas nos diferentes bairros. Através dos dados coligidos (ver **Anexo 38**), percebe-se que é na C1 que aos contactos são mais frequentes.

É nas áreas com maior densidade que as relações de vizinhança se estabelecem com mais facilidade. No caso da C1 70% dos inquiridos declarou que tinha falado com os vizinhos no dia do inquérito e no dia anterior. Esta periodicidade de contactos desce na C2 para 62% dos respondentes e na C3 para 58%. Atendendo apenas aos casos cujas respostas apontam para a total ausência de contactos, elas representam 0,4% na C1, 15% na C2 e 25% na C3 (*figura 127*).

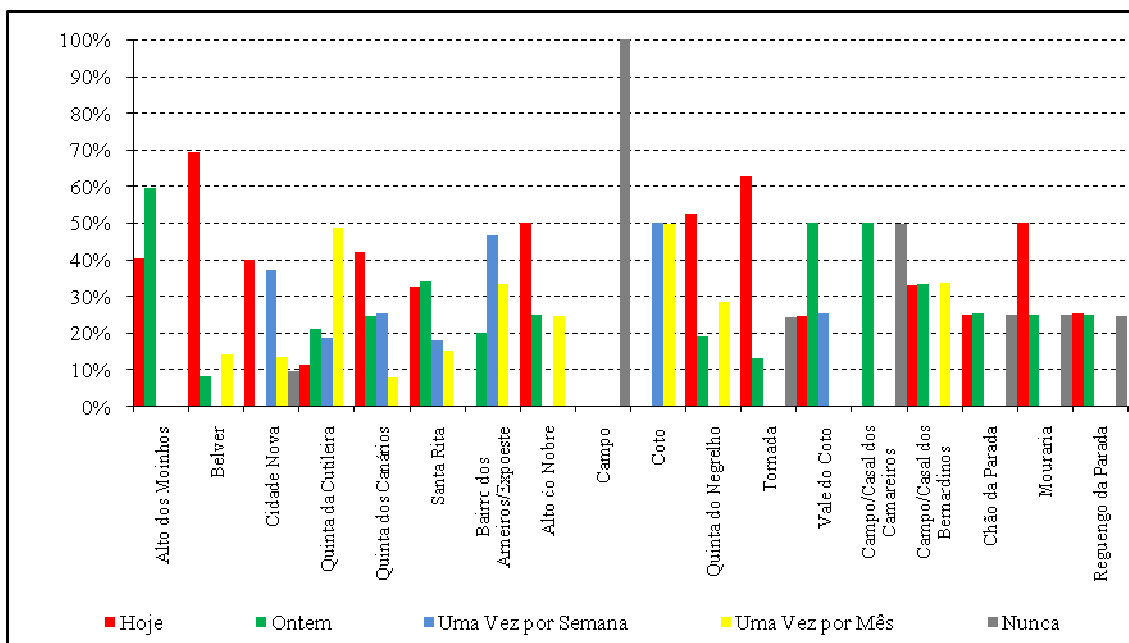


Figura 127 - Periodicidade dos contactos com vizinhos nos diferentes bairros
Fonte: Inquérito, 2008

As diferenciações no interior das coroas reproduzem a qualidade urbanística e os tipos de desenho urbano de cada um deles. Atentamos apenas aos dados resultantes nas duas primeiras coroas.

Na área periurbana, o caso de Belver destaca-se claramente dos restantes. Trata-se pois de um bairro de moradias em banda orientadas em círculo (quase fechado) para um espaço público ajardinado interior potenciador de contactos.

Em sentido oposto, nos casos do Bairro dos Arneiros/Expoeste, onde a tipologia é marcada por blocos de apartamentos marginados por uma das principais vias de acesso à cidade em que o espaço público é desmotivador do encontro.

Os dois exemplos que mais se destacam pela frequência dos contactos de vizinhança na C2 são a Tornada onde se aplicou os inquéritos numa rua de acesso local com moradias em banda e isoladas, e Quinta do Negrelo (o seu recorte urbanístico foi retratado no ponto 4.3.3.)

A diferenciação das tipologias dominantes mostra (**figura 128**) que a dimensão dos fogos aumenta com o afastamento da AUC. Esta situação é evidente pela representatividade dos alojamentos T3. Claramente mais abundantes na C1 do que nas restantes. A tipologia T4 ocorre com mais frequência na C2. No que concerne aos fogos T1, estes quase desaparecem nas duas coroas mais distantes da AUC.

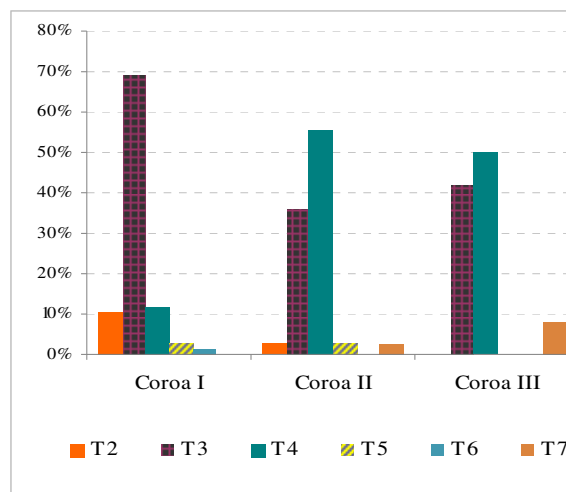


Figura 128 - Tipologias dominantes por coroa
Fonte: Inquérito, 2008

Atentamos, de seguida os padrões d mobilidade residencial, desenhados pelas famílias inquiridas.

5.4 - Mobilidade residencial e dimensões da procura imobiliária na área de estudo

Neste ponto do trabalho procuramos repercutir mobilidade residencial das famílias da área de estudo. Neste sentido questionamos os residentes das diferentes coroas acerca da localização e tipologias das residências anteriores (ver **Anexo 40**). De modo a integrar a informação na estrutura que tem vindo a ser seguida, dividimos as respostas por quatro áreas distintas: i) AUC; ii) nas coroas pertencentes à AE; iii) no concelho em áreas exteriores à AUC e à AE; e, iv) em outros concelhos, e separamos apenas os quantitativos para as três coroas (**figura 129**).

No caso da C1, 58% das famílias tinha residência anterior noutros concelhos²⁰⁷, provindo, cerca de 1/3 delas, da AUC. No seu percurso residencial, os entrevistados, da mesma coroa, posicionam a residência antes da anterior²⁰⁸ na sua maioria tinham residência fora do concelho das caldas da Rainha (64,3%) e, na mesma proporção, os que tiveram a primeira casa na AUC, diminui cerca de 5%.

²⁰⁷ As regiões mais representadas, nas respostas recolhidas nesta coroa são: AML, Oeste e concelhos como Leiria, Rio Maior ou Santarém, dividindo-se os restantes por um leque muito alargado de concelhos. A mesma situação reproduz-se, de um modo geral, nas restantes coroas.

²⁰⁸ Ou seja, consideramos aqueles cuja residência actual é a terceira, sendo a antes da anterior a primeira, que de um modo geral reproduz a casa da família de origem.

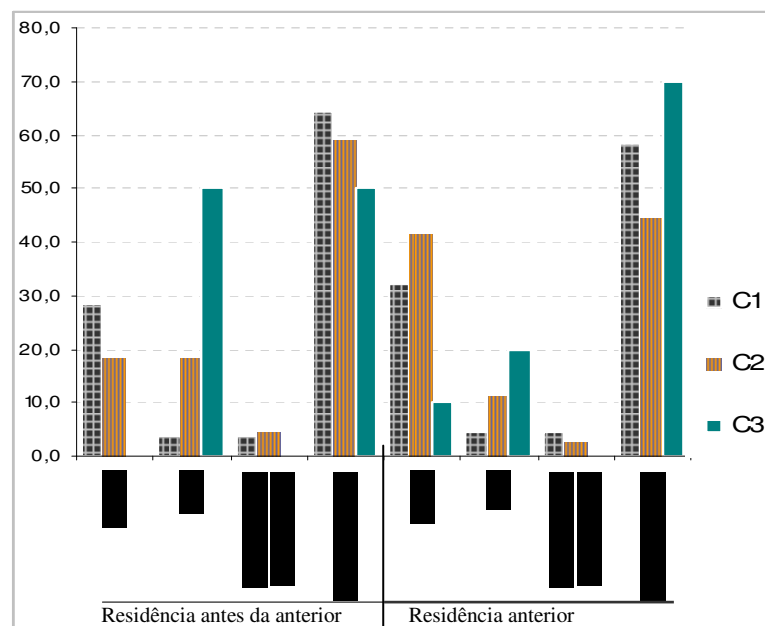


Figura 129 - Localização das residências anteriores

Fonte: Inquérito, 2008

A situação dos inquiridos na C2 é ligeiramente diferente uma vez que as residências anteriores dividem-se, quase equitativamente, entre a AUC (41,8% dos casos) e fora do concelho (44,4%). Os restantes transferiram residência dentro da área de estudo (11%). Os dados para a localização antes da anterior, demonstram que 59% residia noutro concelho. Este valor é cerca de 18% superior aos da residência anterior, mostrando uma parte da mobilidade entre coroas e AUC, após a migração para o concelho. No entanto, 18% das famílias inquiridas já residia na área de estudo, valor semelhante aos que residiam na AUC. Conclui-se que o percurso destas famílias foi diferente da C1, na medida em que a primeira migração posicionou-os, desde logo, fora da AUC.

Larga maioria, das famílias inquiridas na C3 localizou a residência anterior fora do concelho. No que concerne à antes da anterior, metade era na AE e a outra metade fora do concelho sendo que o diferencial representa famílias que saíram do concelho, residindo na área de estudo, e retomaram o concelho, desta feita fixando-se na C3. Nenhum deles tinha residido, durante o seu percurso, na AUC.

Dos dados gerais percebe-se que a maior parte das famílias entrevistadas desenham o seu percurso residencial do seguinte modo: são provenientes de outros concelhos, uma pequena parte, num primeiro momento, aquando da chega ao concelho fixa-se na AUC e depois transfere a residência para a C1. Outra parte, migra directamente para a C1 e

depois transfere a residência para a C2, no entanto sublinha-se o facto de um em cada três tinha residência anterior no interior da AUC.

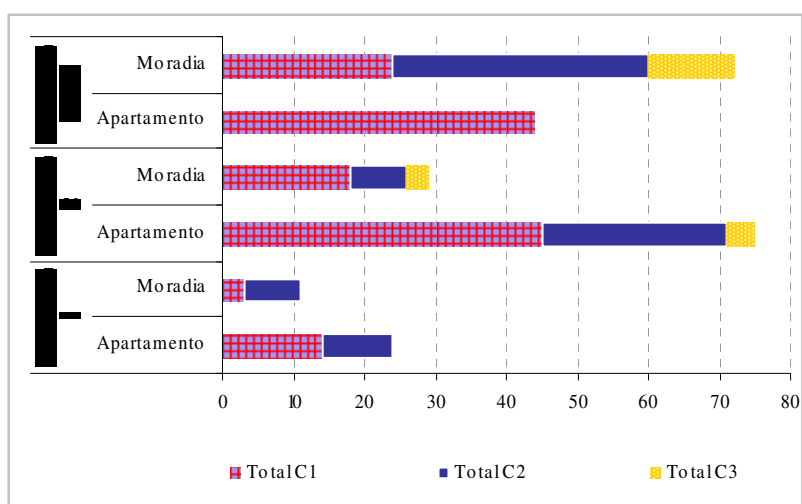
Corroborando a indicação inicial de que se trata do eixo de expansão da cidade (com padrão dispersivo) está o facto de 90% referir que o fogo se tratava da sua habitação principal e apenas 8% seriam segunda residência. No entanto a representatividade das segundas residências cresce com o afastamento à AUC. Assim, na C1 o peso é apenas 3% do total, na C2 é 8% e na C3 uma em cada três fogos é uma segunda residência.

Questionamos ainda os respondentes sobre se tinham segunda residência. As respostas indicam que 13% das famílias têm outra residência (13% no total dos inquiridos na C1 e 17% dos inquiridos na C2). A localização das segundas residências na C1 é maioritariamente noutras localizações mas no concelho. As restantes em Lisboa e no Algarve. Surgem ainda indicações de concelhos como Peniche, Portalegre, Coimbra e outros. Nota apenas para o facto de serem as famílias inquiridas na Quinta da Cutileira que têm segundas residências em Lisboa e os do Bairro da Cidade Nova no Algarve.

Na C2 as segundas residências destas famílias são maioritariamente no Algarve, Estoril, Lisboa e Foz do Arelho.

Na definição do percurso residencial avaliamos em conjunto com as localizações das residências interiores, as tipologias dessas residências. Neste caso colocamos lado a lado, a residência 1 (antes da anterior), a residência 2 (anterior) e a actual .

Figura 130 - Tipologia das residências anteriores (valores totais)
Fonte: Inquérito, 2008



Na C1, do total dos 17 inquiridos que tiveram mais dos que duas residências, 14 tinham morado num apartamento e apenas 3 tinha tido como primeira casa uma moradia (**figura 130**). O número dos que tiveram duas residências sobe para 63 dos quais 65%

tinha morado num apartamento e 29% teve uma moradia como residência anterior (*tabela 38*). Na mesma coroa, a categoria da residência actual parte-se entre 35% de moradias e 65% de apartamentos. Note-se que a transfusão da residência anterior para actual marca um aumento de 8% de famílias que passaram de apartamentos para moradias.

Tabela 38 - Tipologia das residências anteriores:
representatividade dos totais (%)
Fonte: Inquérito, 2008

	Residência 1		Residência 2		Residência Actual	
	Apartamento	Moradia	Apartamento	Moradia	Apartamento	Moradia
Total C1	82,4	17,6	71,4	28,6	64,7	35,3
Total C2	55,6	44,4	76,5	23,5	0	100
Total C3	0	0	57,1	42,9	0	100

Num total de 36 famílias entrevistadas na segunda coroa, 34 tinham tido uma residência e 18 tinham tido duas residências anteriores. Destas ultimas, 10 eram apartamentos e 8 moradias. No tocante às famílias com residência anterior, das 34 indicações, 76,5% tinha morado num apartamento e 23,5% numa moradia. Actualmente, transferindo-se para a C2 residem todos em moradias. Refira-se que apenas em dois casos a casa onde estão actualmente é a primeira residência. Na C1 registamos cinco exemplos desta natureza.

Pelas respostas registadas, nenhum dos inquiridos da C3 teve mais do que duas residências, sendo a actual a primeira para cinco das 12 famílias entrevistadas. Quanto à residência anterior, quatro dos sete que teve duas, residiu primeiramente num apartamento e três residiram anteriormente numa moradia. Como seria de esperar nesta coroa todos residem, actualmente, em moradias.

No ponto seguinte registamos o ano de aquisição dos fogos. Na *figura 131*, assinalamos os anos com mais registos de aquisições e o peso que estes anos representam face ao total.

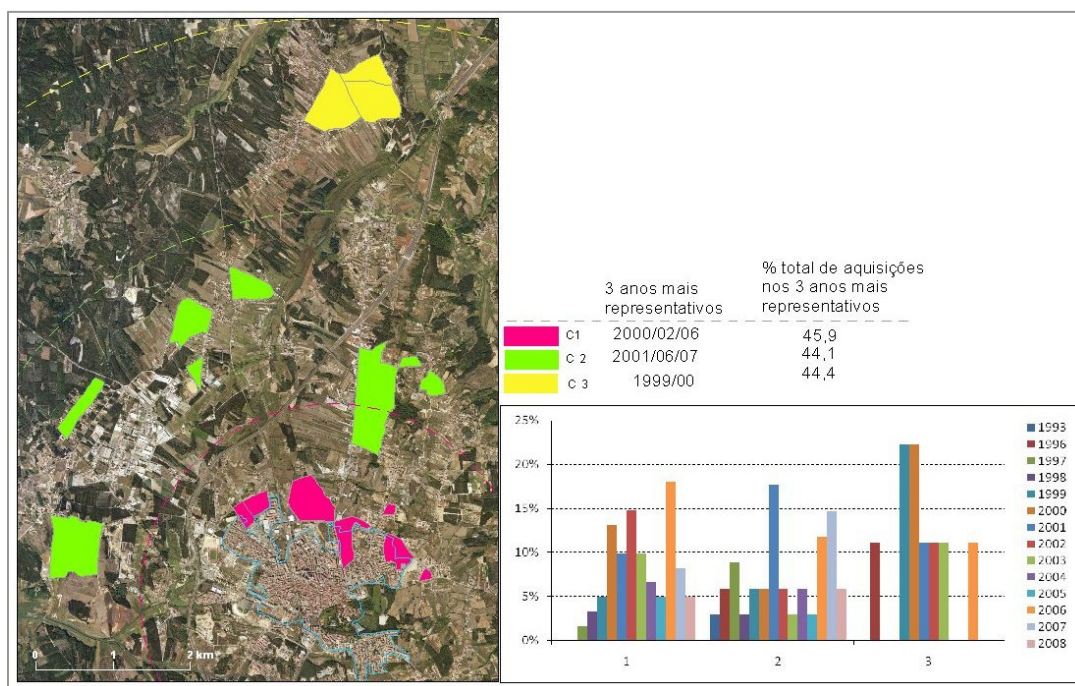


Figura 131 - Ano de aquisição da residência actual
Fonte: Inquérito, 2008

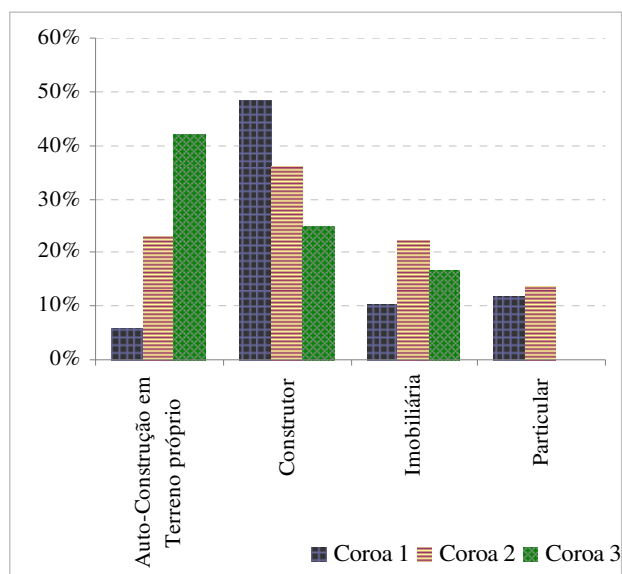
Antes de mais, o intervalo definido pelo limite mínimo (1993) e pelo limite máximo (2008) posiciona a série de 15 anos dentro da escala temporal definida para o estudo aqui apresentado, validando o processo de selecção da AE e das UA.

Na C1, 44% das famílias adquiriram a residência entre os anos 2000, 2002 e 2006. Na C2 a compra teve lugar maioritariamente em 2001, perfazendo 44% do total se lhe juntarmos as aquisições registadas realizadas em 2006 e 2007. Por seu turno na C3 a data de compra remete sobretudo para os anos de 1999 e 2000 (44% do total).

Diferenciando os mercados activados por estas aquisições sobressai claramente a componente dos novos. Do total da amostra, as aquisições de fogos novos corresponde a 90% dos casos registados. A distinção entre coroa faz-se com os seguintes quantitativos: apenas 9,7% (6 no total de 62) do total de fogos comprados pelas famílias inquiridas da C1 eram usados aquando da aquisição, na C2 o valor correspondente é 17,7% (5 em 34) e na C3 nenhuma das doze casas era usada quando a família a adquiriu.

Também questionamos as famílias acerca de quem tinha sido o vendedor do fogo, e para além disto, quais os valores e com que meios tinham executado a transacção.

Figura 132 - Agentes envolvidos na venda do imóvel
Fonte: Inquérito, 2008



Relativamente ao primeiro item, tal como aponta a **figura 132**, as diferenças entre a autoconstrução em terreno próprio, a aquisição directamente ao construtor, por intermédio duma imobiliária ou directamente ao particular são significativas no cômputo das diferentes coroas. Releva a aquisição ao construtor na primeira coroa, embora tenha algum significado os casos de autoconstrução²⁰⁹. Resulta aparentemente pouco significativo, nesta, como nas restantes coroas da área de expansão da cidade, o papel das imobiliárias, funcionando sobretudo um mercado “primário” onde o contacto entre comprador construtor, ou comprador e loteador, é mais estreito.

Mais de uma em cada três operações de compra/venda realizadas na C2 foram feitas entre a família e o construtor. As restantes repartem-se entre a autoconstrução (verificada sobretudo no Campo - UA 11) e a aquisição por intermédio de imobiliárias. A importância da autoconstrução em terreno próprio sobe na C3 (42% dos casos). Os negócios repartem-se por 25% de aquisições ao construtor e 17% com recurso a imobiliárias.

De um modo geral (em 62% dos casos) a compra foi viabilizada por um financiamento bancário. De todo o modo a realização do negócio sem recurso a financiamento cresce com o afastamento da AUC (na C1 correspondeu a 15% das famílias inquiridas, na C2 28% e na C3 a 58%). Estes últimos exemplos (registados sobretudo no Campo/C.Bernardinos, Chão da Parada e Reguengo da Parada) compreendem situações

²⁰⁹ Estes casos verificam-se na sua maioria no bairro do Alto do Nobre, onde a opção comprar o lote e depois construir a moradia era válida e foi adoptada por boa parte dos entrevistados. Os restantes verificaram-se no Bairro de Santa Rita.

em que o terreno era de familiares e o processo de construção foi “incremental” (“construía-se à medida que havia capital disponível”).

Nos casos em que o recurso ao financiamento foi a fórmula encontrada, quando questionados acerca da facilidade/dificuldade com que obtiveram a viabilidade por parte das instituições de crédito, a resposta foi inequívoca: o processo foi fácil (verificando-se este tipo de resposta em 82% dos casos).

Deste panorama geral merece nota as respostas obtidas na Quinta dos Canários (UA 4). Neste caso, um em cada quatro respostas apontava para a existência de algumas dificuldades durante o processo de acesso ao financiamento. Certamente que esta situação resulta do facto de residirem aqui famílias com rendimentos mais modestos²¹⁰. Sendo os preços de transacção o cerne do mercado imobiliário, geramos, a partir das respostas obtidas junto das famílias, valores médios dos preços de aquisição para cada um dos bairros (*figura 133*).

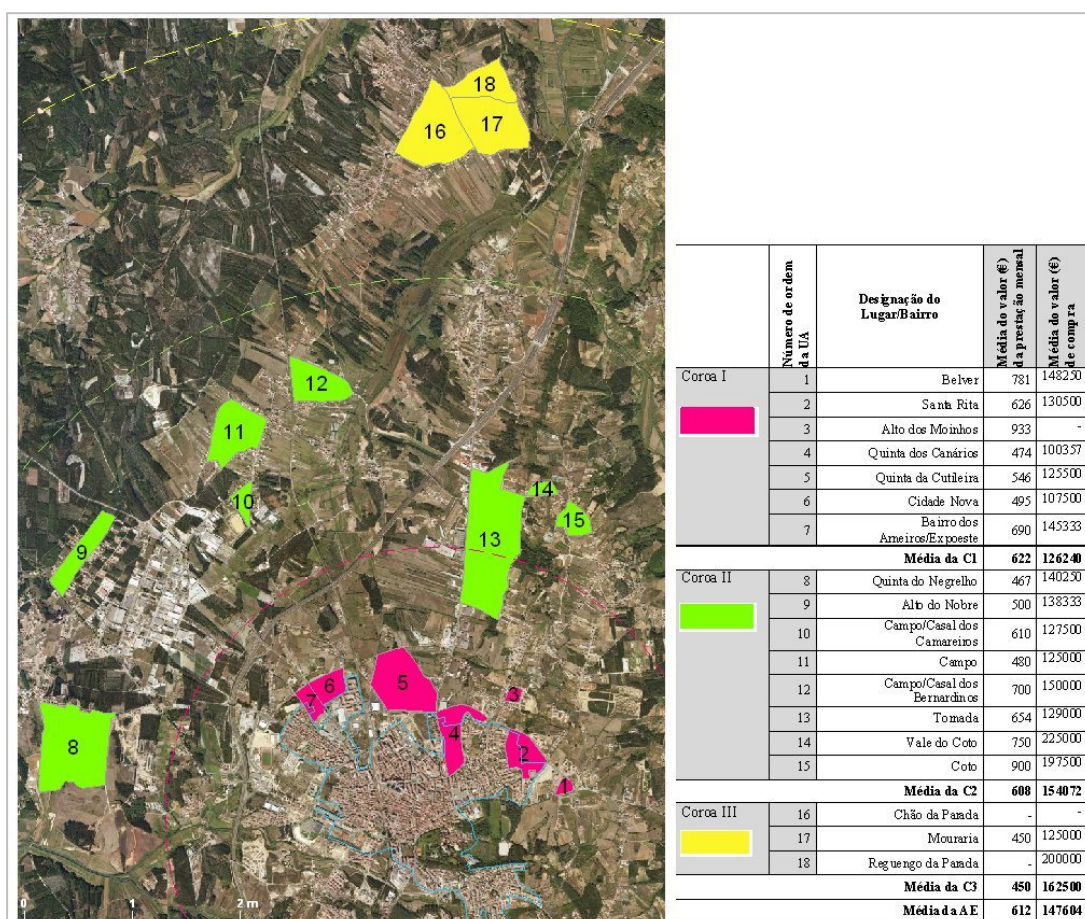


Figura 133 - Preços médios de aquisição dos fogos e valor médio da prestação mensal, indicados pelos inquiridos nas diferentes unidades de análise/bairros

Fonte: Inquérito, 2008

²¹⁰ Esta indicação é conformada pela observação das profissões (são na maioria dos casos funções desqualificadas, registando-se apenas 3 quadros médios e dois quadros superiores em doze famílias inquiridas), das tipologias do edificado e parque automóvel, que no geral é, aqui, de gama baixa.

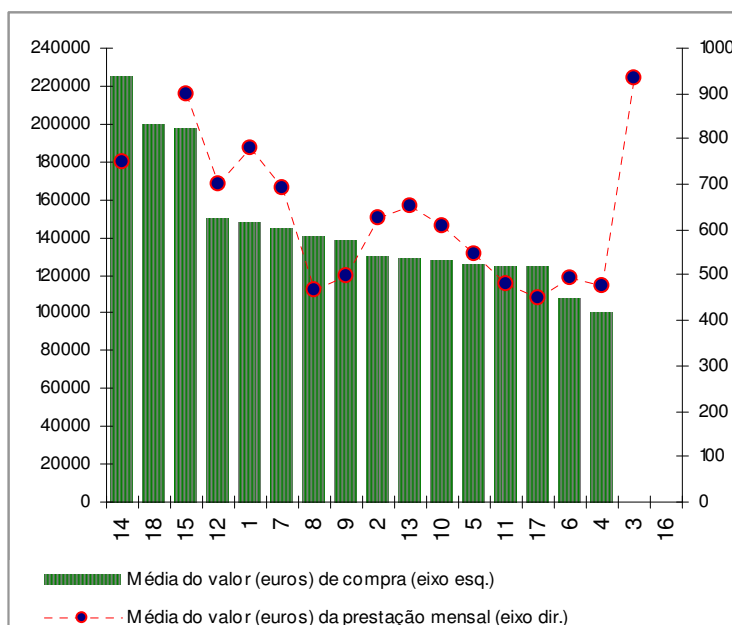
Dos valores apurados destacam-se três UA (Coto, Vale do coto e Reguengo da Parada), duas na C2 e uma na C3 com preços de transacção na ordem dos €200 000.

Com valores médios de compra entre os €138 000 e os €150 000, posicionam-se cinco das dezoito unidades de análise. Na C1, Belver e Arneiros/Expoeste (€148 250 e €145 333 respectivamente) e na C2, Quinta do Negrelho e Alto do Nobre e Campo/C. Bernardinos (€145 333; €140 250; €150 000 e respectivamente).

Valores de compra próximos dos €125 000 foram indicados em seis UA. Duas na C1 (Santa Rita e Quinta da Cutileira), três na C2 (Campo/C. dos Camareiros; Campo; e, Tornada) e uma na C3 (Mouraria).

Nos valores dos encargos mensais os valores oscilam entre a fasquia em torno dos €900 no Chão da Parada e os €460 no Bairro dos Arneiros/Expoeste (*Figura 134*).

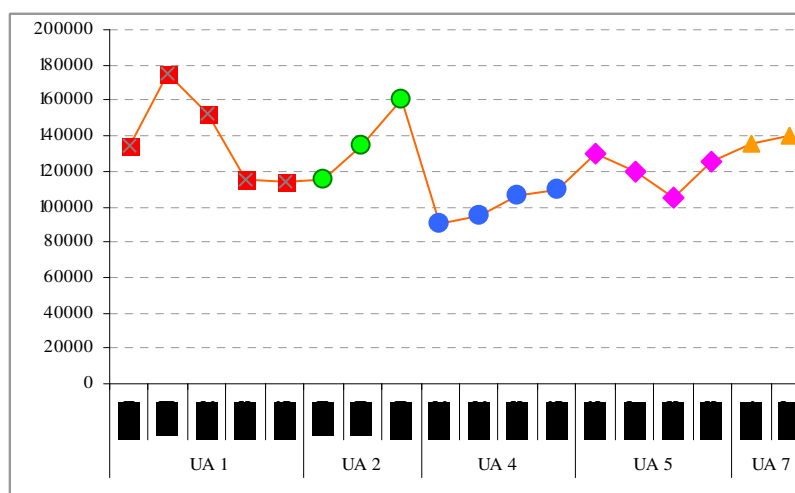
Figura 134 - Ranking, dos preços médios de aquisição e valores das prestações mensais indicados pelos inquiridos nas diferentes unidades de análise/bairros
Fonte: Inquérito, 2008



Esta aproximação aos resultados trata apenas os valores médios indicados em cada um dos bairros, sem diferenciar as tipologias ou os anos de aquisição.

De modo a perceber a evolução recente dos preços, seleccionamos para as UA da C1 os preços das tipologias T3, novos, por anos de aquisição (*figura 135*).

Figura 135 - Preços de aquisição dos fogos T3 novos em UA da C1
Fonte: Inquérito, 2008



Tomando este conjunto de dados como indicativos, registaram-se vários tipos de evolução. Por exemplo, no caso de Belver registamos preços, nesta tipologia, para o ano de 2000 na ordem dos €135 000, um anos depois, no mesmo bairro obtivemos indicações de compras por mais €40 000. Entre 2002 e 2005 registamos valores de transacção de cerca de €60 000 inferiores aos anteriores. A mesma inversão verificou-se na Quinta da Cutileira (UA 5) onde os preços desceram cerca de €25 000 entre 2006 e 2008. Nos casos de Santa Rita e Quinta dos Canários, os dados para as tipologias em causa mostram evoluções nos preços, embora seja de esperar que se tivéssemos registado valores de aquisição posteriores a 2005, a tendência inverter-se-ia.

Para finalizar produzimos um exercício onde seleccionamos as ocorrências de valores de compra confrontados com os valores pelos quais os proprietários estariam dispostos a vender o imóvel. Cruzando esta informação com os anos de aquisição (ver **Anexo 41**), constatamos taxas de crescimento idealizadas (porque resultam de cálculos hipotéticos) nos preços dos imóveis, num dos casos ascende a 80% e noutra a 40%/ano.

Apenas um dos inquiridos dentro desta selecção, (registado na UA 4) transmitiu a percepção de que o preço de venda seria inferior ao preço de compra, admitindo uma desvalorização de cerca de 2,3%/ano desde 2002.

Referencia ainda para os registos coligidos na Quinta do Negrelho, onde as datas de aquisição remetem para os anos de 1993 a1998 e as taxas de crescimento nos preços idealizadas pelos seus proprietários oscilam entre 12 e 26%/ano.

Para finalizar reportamos o facto de boa parte dos entrevistados transmitirem a convicção de que estariam a realizar um bom investimento em paralelo com a resposta à

necessidade de alojamento aquando do acto da compra (44%). Esta indicação supera a outra no sentido de que a compra servia apenas para suprir a necessidade de alojamento. Lembramos que para grande parte destas famílias a residência actual não é a primeira casa, por isso a necessidade de alojamento, não será o primeiro motivo a desencadear a decisão de mudar de casa. Quando muito o desejo de incrementar as condições de que dispõem.

Esta matéria será aprofundada no ponto seguinte, onde se analisará os motivos de desencadeiam a procura residencial na área de estudo.

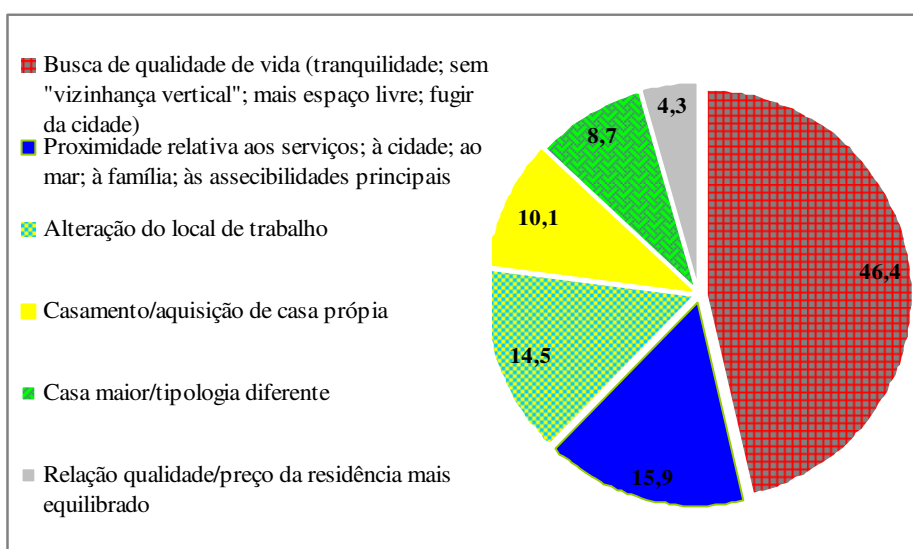
5.5 – Motivações da procura na cidade expandida

Tal como se verificou nos pontos anteriores, o número de residentes que procura os segmentos de mercado imobiliário posicionados na margem da cidade tende a aumentar. O último conjunto de questões colocadas aos inquiridos teve por objectivo reunir informação passível de clarificar aspectos tais como: **que aspectos motivam a aquisição de residências fora da AUC? que aspectos são valorizados quer no fogo, quer na sua envolvente? quais os espaços preteridos, no decurso do processo de escolha do local para residir? ou, de que maneira a oferta residencial nestas coroas se aproxima (ou não) do espaço de habitar idealizado pelos inquiridos?**

Quanto aos factores determinantes para a aquisição do fogo, e, consequentemente da localização externa à AUC, destacam-se do conjunto de respostas obtidas, a convicção de que nestas localizações os níveis de qualidade de vida seriam mais elevados (46% das respostas). Quando esta afirmação não assumia exactamente esta formulação, os inquiridos apontavam como factores confluentes com esta apreciação geral, a referência à tranquilidade, o facto de não quererem conviver com vizinhos (“por cima e por baixo deles”) ou a procura de “espaço livre”. Não raras vezes, apresentaram como determinantes da escolha o sentimento de saturação que experiências anteriores de residência em contexto de cidade compacta, lhes tinha provocado.

Figura 136 -
Representatividade
(%) de grupos de
factores
determinantes da
escolha do local e
do fogo face ao
total de respostas
obtidas na AE

Fonte: Inquérito,
2008



O segundo grupo de factores remete, por seu turno, directamente para um sentido de “conforto posicional” proporcionado pela localização na margem da cidade (*figura 136*). Localizados numa posição de charneira, estas pessoas sentem-se próximas das funções “centrais” proporcionadas pela cidade (a proximidade relativa aos serviços é muitas vezes referida), mas também relatam a ligação privilegiada às acessibilidades principais, ou a proximidade a familiares que residem no concelho, ou em outros concelhos vizinhos (factores apresentados em 15% dos casos).

Os restantes 36% de factores relevantes para a escolha da residência na AE distribuem-se do seguinte modo: 14,1% procurou este tipo de localização devido a alterações no local de trabalho²¹¹, 10% apresenta como motivo o casamento como razão para adquirir casa própria (primeira casa do agregado) e, apenas 8% dos motivos apontados relacionam-se com a necessidade de terem uma casa maior especificamente do tipo vivenda/moradia.

Para finalizar, 4,3% dos inquiridos refere como factor determinante a relação mais equilibrada entre o preço e as condições proporcionadas (quer pela localização quer pelo tipo de fogos em causa).

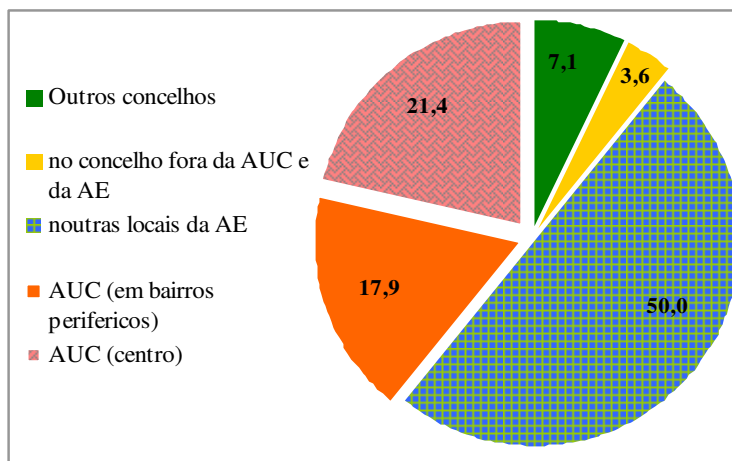
Numa segunda aproximação à análise das motivações norteadoras da preferência do espaço periurbano e rurano, tentamos determinar as localizações que tinham sido preteridas no decurso do processo de escolha.

²¹¹ Por norma um dos cônjuges encontrou trabalho na região e isso motivou a mudança

Do total de 116 famílias inquiridas, 56 respondeu afirmativamente quando lhes perguntamos se tinham analisado outras hipóteses de localização antes de tomarem a decisão de comprar a casa na AE.

Figura 137 - Representatividade (%) das localizações preteridas, no processo de aquisição de residência, face ao total de respostas obtidas na AE

Fonte: Inquérito, 2008



Para um em cada dois entrevistados a convicção de residir na coroa periurbana estava perfeitamente sedimentada. Por isso, as hipóteses por estes preteridos também se localizavam nesta área (**Figura 137**). 39% das famílias inquiridas afirma que equacionou localizações na AUC, 17,9% em bairros periféricos da AUC (Vila Pouquet, Bairro do Arneiros,...) e 21,4% no centro da cidade. As restantes famílias, estudou a hipótese de comprar casa fora da AUC e da AE (3,6%) ou, em noutros concelhos (7,1%), mas rejeitou-as.

Estas indicações reforçam a convicção das famílias na escolha da cidade expandida, na medida em que metade dos inquiridos direccionou exclusivamente a sua procura para esta área. Vinca-se assim, o deficit da atractividade da AUC face às coroas mais afastadas e materializa-se o desajustamento entre os produtos que compõem a oferta na cidade construída na AUC e o espaço de habitar desejado por este grupo de famílias que, de um modo geral, manifestam um nível elevado satisfação relativamente à opção tomada.

	UA	Elevada	Média	Baixa	NS/NR
Coroa I	1	0,92	0	0	0,08
	2	0,83	0,17	0	0
	3	0,6	0,4	0	0
	4	0,75	0,17	0,08	0
	5	0,82	0,09	0,09	0
	6	0,7	0,1	0,1	0,1
	7	0,8	0,2	0	0
Total CI		0,79	0,13	0,04	0,03
Coroa II	8	0,73	0,18	0,09	0
	9	0,75	0,25	0	0
	10	0,5	0,5	0	0
	11	0,5	0	0,5	0
	12	0,67	0,33	0	0
	13	0,63	0,38	0	0
	14	0,75	0,25	0	0
Total CII		0,67	0,25	0,08	0
Coroa III	16	0,25	0	0,25	0,5
	17	1	0	0	0
	18	0,75	0	0	0,25
Total CIII		0,67	0	0,08	0,25
Total Geral		0,74	0,16	0,06	0,04

Tabela 39 - Representatividade das respostas (0 a 1) de acordo com os níveis da satisfação relativamente à residência actual

Fonte: Inquérito, 2008

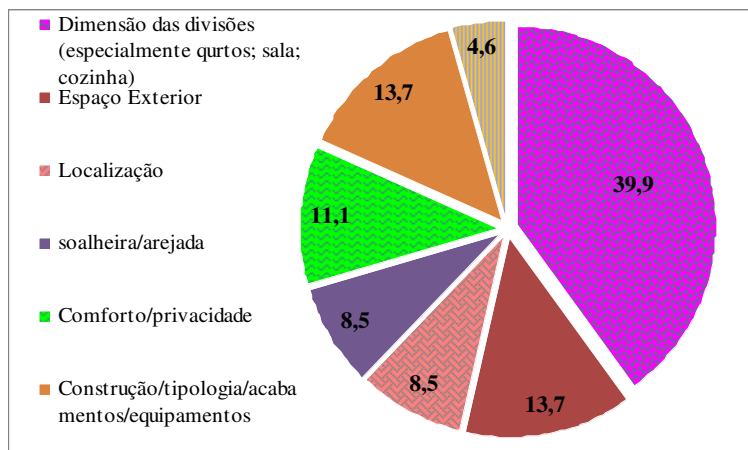
Oito em cada dez famílias, que classificaram o grau de satisfação face ao alojamento adquirido, nas UA da C1, manifestaram-se muito satisfeitos com as condições proporcionadas (**Tabela 39**).

Não deixa de ser significativo que este quantitativo baixe nas coroas seguintes, nas quais 67% dos inquiridos se afirmam muito satisfeitos. Nesta área são frequentes as famílias que se referiam a receios com a segurança, ao sentimento de isolamento, à distância aos serviços de uso corrente (etc.), fazendo com que diminua a manifestação de elevada satisfação e aumente, na mesma proporção, a satisfação média (25% das respostas na C2) e baixa (8% das respostas na C2 e na C3).

A diferenciação por bairros corrobora os dados apontados noutros pontos. Afirmam-se os caos de Belver, Santa Rita e Quita dos Canários como sendo aqueles onde a satisfação é inequívoca (as respostas de satisfação elevada ascendem a 70% dos inquiridos). Releva o facto de todos eles estarem posicionados nos C1. Estas respostas mostram que a C1 proporciona níveis de satisfação mais elevados do que as localizações em pleno espaço de dispersão urbana.

Figura 138 - representatividade (%) dos diferentes tipos de aspectos mais valorizados no fogu face ao total de aspectos apresentados

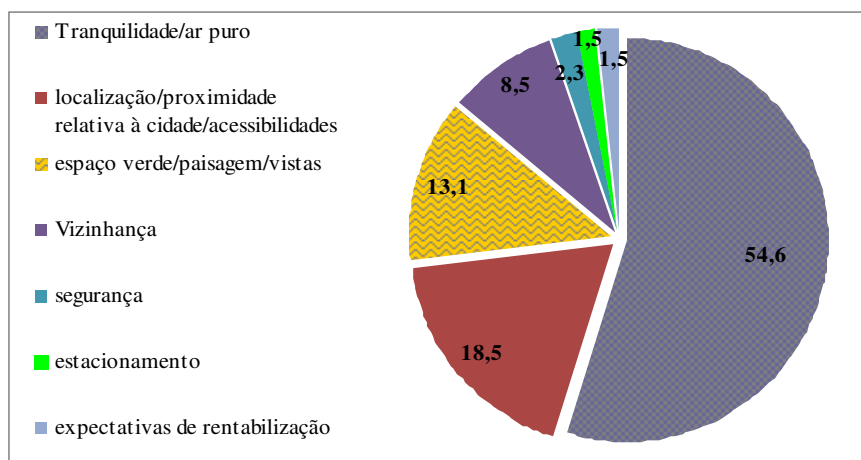
Fonte: Inquérito, 2008



Os aspectos mais valorizados na residência (**figura 138**) são a dimensão das divisões (39,9%). Cerca de ¼ valorizam mais o facto de disporem de espaço exterior, bem assim, as características da construção/tipologia/acabamentos/equipamentos (13,7% em cada um dos dois grupos de aspectos valorizados), 11,1% refere como aspectos valorizados o conforto associado à privacidade que a casa lhes proporciona.

Figura 139 - representatividade (%) dos diferentes tipos de aspectos mais valorizados no espaço envolvente da residência face ao total de aspectos apresentados

Fonte: Inquérito, 2008



Na relação entre a residência e a envolvente os aspectos que assumem maior importância, para o conjunto de famílias inquiridas, são a “tranquilidade” e o “ar puro” (54,6%) (**Figura 139**). O segundo conjunto de aspectos valorizados (18,3%) tem que ver com o posicionamento da residência face à cidade e à região (referencias ao facto de estarem “próximo da cidade” e “próximo das saídas/entradas na A8).

O conjunto de aspectos relacionados com a paisagem, os espaços verdes, as vistas (...) corresponde a 13% do total de factores apresentados. Os restantes 13% de elementos valorizados contemplam as condições proporcionadas pelos vizinhos (8,5%), a

segurança sentida (2,3%), a existência de estacionamento (1,5%) e a expectativa de rentabilizar o investimento (1,5%).

Tabela 40 - prospectiva do tempo de permanência na residência actual

Fonte: Inquérito, 2008

	C1		C2		C3		C1+C2+C3	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Para sempre	36	52,9	22	61,1	7	58,3	65	56,0
até 10 anos	14	20,6	6	16,7	0	0,0	20	17,2
até 5 anos	10	14,7	5	13,9	1	8,3	16	13,8
N/R	8	11,8	3	8,3	4	33,3	15	12,9
Total	68	100,0	36	100,0	12	100,0	116	100,0

No conjunto de famílias inquiridas, 56% afirmam que não pretendem mudar de residência (**Tabela 40**). Isto é, dizem que permanecerão para sempre na residência actual. Neste particular as famílias que adquiriram alojamento na C1, são as que reforçam menos esta hipótese. Cerca de metade pensa mudar de residência no curto ou no médio prazo.

Tabela 41 - aderência da residência actual ao modelo da casa ideal para as famílias inquiridas

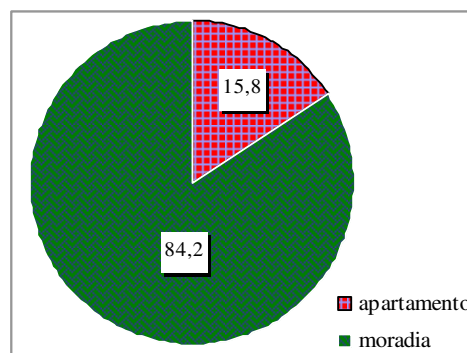
Fonte: Inquérito, 2008

	C1		C2		C3		C1+C2+C3	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Não	47	69,1	23	63,9	3	25,0	73	62,9
Sim	18	26,5	12	33,3	4	33,3	34	29,3
N/R	3	4,4	1	2,8	5	41,7	9	7,8
Total	68	100,0	36	100	12	100,0	116	100,0

Quando questionados acerca da proximidade/afastamento da residência actual às suas concepções de residência ideal, apenas três em cada dez inquiridos declara que o alojamento de que são proprietários corresponde ao que estes tinham idealizado (**Tabela 41**). Quer isto dizer, apesar de a maioria estar satisfeita e pense ficar para sempre na residência actual, o seu espaço de habitar (residência e envolvente) ideal não é aquele de que dispõem. Não deixa de merecer referencia que são menos as famílias da C1 que reconhecem na residência actual a sua casa ideal, do que aquelas que o fazem na C2 e na C3.

Para finalizar, a desligação das tipologias predominantes na AUC face à imagem de casa ideal acalentada pelas famílias da amostra é clara uma vez que, apenas 15,8% dos inquiridos afirmam que a sua residência ideal é um apartamento (**Figura 140**).

Figura 140 - Representatividade (%) das tipologias apartamento e moradia, na formulação da residência ideal
Fonte: Inquérito, 2008



5.6 – Notas de Síntese

O mercado imobiliário na AE intensifica a matriz dispersiva. Dos inquéritos realizados extraíram-se as seguintes conclusões:

A população com menos de 9 anos é menos frequente nas coroas externas em contraponto com o que se passa nas faixas de população idosa. A C1 é predominantemente ocupada por população entre 30 e 39 anos. Na C2 o seu estágio no ciclo é mais avançado.

A população da AE tem um rácio de formação superior que supera largamente o cômputo do concelho. Tratam-se de núcleos com valor aquisitivo acima da média, sobretudo na C2 e na C3, sendo frequente encontrar profissões do nível de quadros superiores.

Um em cada seis residentes da AE é natural de outros concelhos num padrão de origens que se alarga ao todo nacional (incluindo proveniências estrangeiras).

No entanto dominam como origens a ALML e concelhos da NUT III Oeste.

A maior parte adquire produtos frescos nos supermercados, fazendo-se a diferenciação pelo nível e integração que estes bairros estabelecem com estas unidades comerciais. As deslocações, neste como nas restantes aquisições são maioritariamente feitas com recurso ao automóvel. Aqui a diferenciação é ainda mais clara. A compra de vestuário marca a deslocação ao centro ou, em proporção mais reduzida, a Lisboa. Neste particular, a C2 assume mais este tipo de comportamento.

No desenho das bacias de emprego, percebe-se primeiramente que cerca de um em cada quatro activos, trabalha em outros concelhos. A bacia define-se num corredor entre Leiria e Lisboa, embora uma parte significativa trabalha no pólo anteriormente referido.

Marca-se assim, um crescendo de desvinculação à cidade e conecta-se estes residentes à região metropolitana alargada, estruturada pelo eixo A8.

A centralidade estruturadora relativa à cidade, reporta estes residentes para os centros icónicos (destaca-se dos demais a Praça da Fruta. O comportamento das diferentes UA, manifesta o tipo de apropriação a cidade.

A envolvente do espaço de residência é descrita a partir de elementos como rotundas, grandes superfícies comerciais. Ou seja, eixos de circulação, marcos de passagem, “cidade sobre rodas”.

Até no caso da C1, existem famílias que acreditam que vivem no campo, ou então reclamam para o seu espaço de habitar a mistura deste com a cidade. As densidades mais elevadas traduzem-se em relações de vizinhança mais assíduas, condicionadas, neste caso pelo desenho urbano de cada UA e como este se (des)liga com a AUC.

Do percurso residencial, debita a proveniência de outro concelho para, num primeiro momento, a AUC, e depois as coroas da AE.

Na maior parte dos casos as famílias inquiridas vivem, nas residências actuais, há menos de 10 anos e já tiveram pelo menos duas residências anteriores. Esta situação é mais frequente na C2 e C3.

Os preços médios de aquisição apartam as coroas, sendo a evolução crescente no período analisado, com inflexões visíveis, em algumas delas nos últimos 4/5 anos. Nota para as taxas de crescimento dos preços expectáveis atingindo em alguns casos os 80% em 7/8/10 anos. Refira-se ainda que estas famílias tinham a convicção de estar a fazer bons investimentos quando adquiriram residência nesta localização.

As famílias procuram o “ar puro”, e a “tranquilidade, mantendo uma proximidade relativa da cidade que lhe presta os serviços necessários. Os restantes (trabalho/lazer/serviços especializados) são adquiridos na região alargada. Nas opções de escolha, está solidificada a localização na AE, preterindo-se outras posicionadas na AUC. Valorizam o espaço, exteriores as áreas generosas dos alojamentos sendo neste território que projectam o espaço de habitar ideal.

Capítulo VI – Omissões, conclusões e tendências

6.1 – Omissões

Na aproximação ensaiada ao mercado imobiliário neste trabalho, não tivemos em conta os aspectos relacionados com os restantes segmentos que em muitos casos influenciam amplamente a procura residencial, nomeadamente o segmento do mercado activado pela localização de equipamentos, superfícies comerciais, infra-estruturas ou, destinados a reservas de terrenos expectantes.

Não tivemos na devida conta o peso da segunda residência, nem se analisou a influência dos condicionalismos inerentes ao mercado de arrendamento e à oferta de fogos por parte do Estado (quer pela via da política de habitação social quer pela ajuda no processo e aquisição).

Por outro lado, não se aprofundou convenientemente a importância da política de solos nos padrões de urbanização e na sua influência que têm na dispersão do povoamento. Tão pouco se equacionou, com a profundidade necessária, a relação entre o declínio dos usos agrícolas e a expansão urbana nas coroas externas da cidade consolidada.

6.2 – Conclusões

Retiradas as conclusões em cada um dos capítulos, neste ponto trataremos apenas de retomar as questões centrais que nortearam o trabalho:

qual a dimensão da expansão urbana, que espaço urbano e que urbanidade está a produzir a dinâmica imobiliária nas novas frentes de urbanização?

Conclui-se que o processo de expansão urbana tem-se processado com ritmos crescentes quer, nas coroas das Áreas Metropolitanas, quer nas áreas que marginam as cidades médias produzido urbanidades fragmentadas. Tomando o caso das Caldas da Rainha como laboratório, constamos a configuração de urbanidades que se descolam, em boa parte, da cidade de referência. Abrem-se bacias de pendulação casa/trabalho, extensíveis a Lisboa e Leiria e as relações potenciadas nas coroas periurbanas são diluídas no espaço de fluxos que as liga à cidade e à região em simultâneo.

Quanto à segunda questão:

é o funcionamento do mercado imobiliário ou, são os instrumentos de uso do solo que conduzem os processos de expansão urbana verificados em Portugal Continental e na cidade em estudo, no decurso das últimas décadas? Demonstra-se que a intervenção dos instrumentos de uso do solo tem sido ténue na condução dos processos de expansão, quer no caso do país quer, no aprofundamento da questão para o caso das Caldas da Rainha. As regras de transformação do solo são assimiladas pelos agentes, e o próprio legislador, modela-as de acordo com as forças vigentes.

Da terceira questão:

quais as forças motrizes do mercado imobiliário e, quais são as que moldam o segmento residencial?

Concluímos, que o mercado imobiliário residencial, tem mecanismos de funcionamento, que se desligam da lógica de concorrência, potenciando sob várias formas, a reprodução do investimento. Os actores mais influentes (do lado da procura) têm alimentado a permanente produção dimensionando de sobremaneira os excedentes de fogos. Esta realidade configura padrões de expansão urbana particularmente activos nas coroas periurbanas. Participam deste mecanismo, a indústria de construção, a gestão autárquica e as entidades financiadoras. Estas têm liderado o mercado, envolvendo, neste, grande parte da capacidade (expectável) de produzir riqueza das famílias. Este tipo de pressão contribuiu para incrementar a expansão urbana das últimas décadas.

Nas questões complementares interligam-se reflexões e análises em torno dos cinco campos que comunicam com o mercado imobiliário. A arena do espaço urbanizado (expansão urbana) absorve as pressões provenientes do circuito de circulação e acumulação de capital (financiadores) que, por sua vez, inter-comunica com a arena dos produtores (construção civil). As entidades/ instrumentos reguladores (a administração, gestão e tributação do solo) não têm instrumentos capazes de actuar neste campo de forças que envolveu crescentemente a arena dos consumidores (famílias).

Deste modo, sustentamos a tese de que nas coroas exteriores à área urbana consolidada, os mecanismos fulcrais do funcionamento do mercado imobiliário respondem à lógica valorativa associada à urbanização dos solos rurais e às carências da procura subjugando os princípios de controlo da expansão urbana preconizados pelos instrumentos de planeamento do uso do solo. Esta matriz de actuação tem sido alimentada por todos os

quadrantes que influem no mercado, quer do lado da oferta, quer da procura, desenhando nas áreas de expansão das cidades um vasto território periurbano tendencialmente mais ligado à região do que à própria cidade.

6.3 – Tendências

Os processos reproduzidos na análise teórica e no tratamento da informação empírica tendem a agudizar-se. De todo o modo, a conjuntura presentemente entalada (com génese na hiperbolização do mercado imobiliário), tende a esbater a voracidade da expansão urbana. No entrando, o funcionamento deste mercado, mostra que esta leitura pode não resultar linear e as estratégias de obtenção de mais-valias podem, inclusivamente, fazer distender mais ainda, os espaços periurbano uma vez que a detenção do solo rural, e a sua transformação, nas coroas externas à cidade consolidada, pode ser visto como forma última de aplicar e reaver (no devido tempo) capital investido.

Bibliografia

(Setembro de 2008). *Executive Digest*, n.º 30.

ABREU, D. (2007). Análise Multivariada de informação geográfica.

Agência Europeia do Ambiente. (2009). *Agência Europeia do Ambiente*. Obtido em Janeiro de 2009, de Agência Europeia do Ambiente: www.dataservice.eea.europa.eu

ALVES, R. M. (2007). *Políticas de Planeamento e Ordenamento do Território no Estado Português*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

ARRABAÇA, P. (2003). *Formas Urbanas na Cidade Construída - Agualva-Cacém, 1953-2001*. Lisboa: Centro de Estudos Geográficos.

ASCHER, F. (2001). *Les nouveaux principes de l'urbanisme - la fin des villes n'est pas à l'ordre du jour*. France: Éditions de l'Aube.

ASCHER, F. (1998). *Metapolis - acerca do futuro da cidade*. (Á. Domingues, Trad.) Oeiras, Portugal: Celta Editora.

AURINDO, M. (2007). *Portugal em cartaz- a (re)construção pelo estado de uma emagética do destino turístico (1911-1986)*. Dissertação de mestrado, Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa, Centro de Estudos Geográficos.

Aveiro, U. d. (s.d.). *Universidade de Aveiro*. Obtido em 28 de Junho de 2008, de Universidade de Aveiro: www.cemed.ua.pt

AVELINO, J. L. (1997). O papel das cidades intermédias na promoção do desenvolvimento regional. O caso do sistema urbano local de Santarém/Almeirim/Cartaxo. *III Congresso de Geografia Portuguesa* (pp. 465-473). Porto: Edições Colibri e Associação Portuguesa de Geógrafos.

BAGANHA, M. I., MARQUES, J. C., & GÓIS, P. (2001). *O Sector da Construção Civil e Obras Públicas*. Relatório 1-P European Commission, 5th Framework Programme Improving Human Potential and Socio-Economic Knowledge Base Key Action for Socio-Economic Research, Comissão Europeia.

BORGES, et al. (2003). *Mais e Menos Valias* (3ª ed.). Lisboa: Área Editores.

CABRAL, J. (1989). *Clandestinos em Portugal*. Lisboa: Livros Horizonte.

CACHINHO, H. (2006). Consumactor: da condição do indivíduo na cidade pós-moderna. *Finisterra*, XLI, 81, pp. 33-56.

Câmara Municipal das Caldas da Rainha. (2009). *Câmara Municipal das Caldas da Rainha*. Obtido em 2009, de Câmara Municipal das Caldas da Rainha: www.cmcr.pt

- Câmara Municipal das Caldas da Rainha. (1982). *Plano Geral de Urbanização das Caldas da Rainha*. Caldas da Rainha.
- CAMPOS, V. (Agosto de 2008). Revisão dos PDM em marcha lenta. *Arquitecturas*, 39, p. 39.
- CÂNCIO, F. (2008). *Cidades sem nome- Crónica da condição suburbana*. Lisboa: Tinta da China.
- CANOTILHO, J. J., & MOREIRA, V. (1998). *Constituição da República Portuguesa-Lei do Tribunal Constitucional* (5ª ed.). Coimbra: Coimbra Editora.
- CARVALHO, J. (2003). *Formas Urbanas*. Coimbra: Minerva Coimbra.
- CARVALHO, J. M. (2005). *Planeamento urbanístico e valor imobiliário*. Cascais: Principia Editora.
- Comissão Europeia. (2006). *Urban sprawl in Europe-The ignored challenge*. Agência Europeia para o desenvolvimento, Copenhaga.
- CORREIA, P. V. (2003). Poder de Decisão sobre a classificação dos usos do solo e a regulação da oferta e dos preços do imobiliário. *Conferências "Ordenamento do Território e Revisão dos PDM"*, (pp. 1-4). Figueira da Foz.
- CORREIA, P. V. (2002). *Políticas de solos no planeamento municipal* (2ª ed.). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- COSTA, E. M. (2002). Cidades Médias. Contributos para a sua definição. *Finisterra*, XXXVII, 74, pp. 101-128.
- COSTA, E. M., SILVA, G. N., & COSTA, N. M. (1995). *Estratégias de Povoamento e Políticas de Expansão dos Aglomerados Urbanos*. Universidade de Lisboa, Centro de Estudos Geográficos.
- COSTA, N. M. (2007). *Sistemas de gestão de transporte público em áreas urbanas-o caso da área metropolitana de Lisboa*. Tese de Doutoramento, Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa, Centro de Estudos Geográficos, Lisboa.
- DGOTDU. (Fevereiro de 2008). Ante-projecto de decreto regulamentar que estabelece os conceitos técnicos a utilizar nos instrumentos de gestão territorial. *Documento de trabalho , versão 3.1*. Lisboa.
- DGOTDU. (2004). *Transformações na Ocupação do Território: Retrospectiva e Tendências*, . PNPOT, Vol.V – Povoamento, Ministério das cidades, ordenamento do território e ambiente, DGOTDU, Lisboa.
- DGOTDU. (2000). *Vocabulário do Ordenamento do Território*. Lisboa, Portugal: Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

- Diário Económico*. (2008). Obtido em 29 de Julho de 2008, de Diário Económico: www.diarioeconomico.com
- DOMINGUES, Á. (1995). (Sub)úrbios e (sub)urbanos - o mal estar da periferia ou a mistificação dos conceitos? *Revista da Faculdade de Letras - Geografia* , X/XI, pp. 5-18.
- DOMINGUES, Á. (2006). *Cidade e Democracia-30 anos de transformação urbana em Portugal* (1ª ed.). Lisboa: Argumentum Edições.
- DOMINGUES, Á. (1999). Formas e escalas da urbanização difusa - interpretação e intervenção no NO de Portugal. *INFORGEO* , pp. 43-64.
- ÉGERT, B., & MIHALJEK, D. (2007). *Determinants of house prices in central and eastern Europe*. Working papers, Bank for International Settlements, Monetary and Economic Department.
- European Comission. (2006). *Urban-rural relations in Europe - Espon 1.1.2*. Helsinki University of Technology, Centre for Urban and Regional Studies.
- FERNÁNDEZ, G. F.-M., & PÉREZ, F. R. (2005). Análisis de la vivienda familiar y sus ocupantes en el distrito centro de Madrid. (I. d. Científicas, Ed.) *Anales de Geografía* , 25, pp. 281-305.
- FERRÃO, J. (7 de Julho de 2007). *Jornal Expresso* .
- FERRÃO, J. (1997). REDE URBANA, INSTRUMENTO DE EQUIDADE, COESÃO E DESENVOLVIMENTO? *COLÓQUIO "A POLÍTICA DAS CIDADES"* (pp. 14-37). Lisboa: LNEC.
- FIGUEREDO, C. (2004). Espanha: a banca espanhola e o boom imobiliário. *Prospectiva e Planeamento* , 11 (nº especial), pp. 43-71.
- FONSECA, L. (1981). *Caldas da Rainha, estrutura funcional e áreas sociais*. Estudos para o planeamento regional e urbano, Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa, Centro de Estudos Geográficos, Lisboa.
- FRADE, C. M. (2003). *Gestão das organizações públicas e controlo do imobilizado*. Lisboa: Áreas Editora.
- GASPAR, J. (1981). *A área de influência de Évora-sistema de funções e lugares centrais* (2ª ed.). Lisboa: Centro de Estudos Geográficos.
- GASPAR, J. (1995). Estado da Arte sobre o Ordenamento do Território.
- GASPAR, J. (1996). Estratégias espaciais-como ordenar o território. (C. d. Geográficos, Ed.) *FINISTERRA* , XXXI, 62, pp. 161-162.
- GASPAR, J. (4 de Junho de 1982). Portugal: nota breve sobre transformações e tendências. *INFORGEO* , pp. 31-34.

- GASPAR, J. (1998). Reabilitação urbana e valorização económica. *II Encontro dos programas URBAN e reabilitação urbana* (pp. 54-61). Direcção Regional do Desenvolvimento Regional
- GASPAR, J., RODRIGUES, C., GUERRA, I., CABRAL, J., FERNANDES, J., SILVA, N., et al. (1989). *Clandestinos em Portugal*. Águeda: Livros Horizonte.
- GONÇALVES, C. (Outubro de 2007). Cova da Moura: para lá do bairro. Lisboa.
- GONZÁLEZ, R. R., & MEDINA, J. S. (2004). Theories, models and urban realities from New York to Kathmandu. *Dela*, pp. 69-81.
- GOTTDIENER, M., & BUDD, L. (2005). *Key Concepts in Urban Studies*. London: Sage Publications, Ltd.
- GUERRA, P. (2002). *A cidade na encruzilhada do urbano: elementos para uma abordagem de um objecto complexo*. Trabalho de investigação para apresentação das Provas de Aptidão Pedagógica e Capacidade Científica, Universidade do Porto, Faculdade de Letras.
- HALL, P. (JULY de 2003). The end of the city? "The report of my death was an exaggeration". *CITY*, 7, nº2, pp. 141-152.
- HALL, T. (1998). *Urban Geography* (2ª ed.). Routledge Contemporary Human Geography Series.
- HENRIQUES, M. C. (1998). *Introdução à política de Aristóteles* (Bilingue ed.). Lisboa: VEGA.
- IAPMEI. (2007). *Contributos para o conhecimento no contexto internacional do sector OPMNM- Vidro e artigos de vidro, Produtos cerâmicos e do barro, cimento e betão, trabalho da pedra e OPMNM diversos*. IAPMEI, Rede de Gabinetes de Empresa - Branca Soares.
- INCM. (19 de Setembro de 2007). Decreto-Lei nº 316/2007. *Diário da República I série*.
- INE. (2007-2008). *Anuário Estatístico de Portugal*. Lisboa: INE.
- INE. (2008). *conceitos*. Obtido em 26 de Janeiro de 2008, de Instituto Nacional de Estatística: www.conceitos.ine.pt
- INE. (s.d.). *Instituto Nacional de Estatística*. Obtido em 2008, de Instituto Nacional de Estatística: www.ine.pt
- Instituto Antônio Houaiss de Lexicografia. (2001). *Dicionário Houaiss da língua portuguesa*. Lisboa: Temas e Debates.
- Instituto Geográfico do Exército. (2009). *Instituto Geográfico do Exército*. Obtido em Janeiro de 2009, de IGEO: www.igeo.pt

Instituto Nacional de Estatística. (2008). *Instituto Nacional de Estatística*. Obtido em 2008, de Instituto Nacional de Estatística: www.ine.pt/portal/ine

Instituto Nacional de Habitação e Reabilitação Urbana. (2007). *Plano estratégico nacional para uma política de habitação - 2007/2013*. Documento I- Diagnóstico

JACOBS, J. (2007). *Morte e vida de grandes cidades*. (C. S. Rosa, Trad.) São Paulo, Brasil: Martins Fontes Editora.

KHAKEE, A. (2007). Los Angeles & a discourse in a fragmented city. In C. d. Lisboa, *Geophilia-o sentir e os sentidos da geografia* (pp. 187-193). Lisboa: Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa.

LAMAS, J. M. (2007). *Morfologia urbana e desenho da cidade* (4ª ed.). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

Laureano, R. M. (1995). *Fundos de Investimento Imobiliário em Portugal em 1993*. Dissertação de Mestrado em Ciências Empresariais, Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa, Lisboa.

LAUREANO, R. M. (1995). *Fundos de investimento imobiliário em Portugal em 1993*. Dissertação no Mestrado em Ciências Empresariais , INSTITUTO SUPERIOR DE CIÊNCIAS DO TRABALHO E DA EMPRESA, Lisboa.

LOBO, I. S. (1997). CIDADES PEQUENAS E CIDADES MÉDIAS:DA MARGINALIZAÇÃO AO PROTAGONISMO. *COLÓQUIO "A POLÍTICA DAS CIDADES"* (pp. 46-81). Lisboa: LNEC.

LOBO, M. S. (1993). *Planos de urbanização à época de Duarte Pacheco*. Lisboa: EDição da autora, policopiado.

LOPES, A. S. (2001). *Desenvolvimento Regional-problemática, teoria, modelos* (5ª ed.). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

MENDES, L. (2006). A nobilitação urbana no Bairro Alto: análise de um processo de recomposição sócio-espacial. *Finisterra* , *XLI*, 81, pp. 57-82.

Ministério da Economia. (2009). *Gabinete de Estratégias e estudos*. Obtido em 18 de Fevereiro de 2009, de Gabinete de Estratégias e estudos: www.gee.min-economia.pt

MONCADA, L. S. (2000). *Direito Económico* (3ª ed.). Coimbra: Coimbra Editora.

NUNES, A. S. (1992). *História dos factos e das doutrinas sociais - da formação histórica do capitalismo ao marxismo*. Lisboa: Editorial Presença.

PEREIRA, M. (2004). As metamorfoses da cidade dispersa. *GeoInova* , *10*, pp. 129-142.

PITA, M. A. (2008). *Curso elementar de direito comercial* (2ª ed.). Lisboa: Áreas Editora.

PONTES, M. d. (2005). *Métrica e tipologia das áreas edificadas periurbanas na grande área metropolitana de Lisboa*. Dissertação de Mestrado, Universidade Nova de Lisboa, Faculdade de Ciências e Humanas, Lisboa.

PORTAS, N. (1997). Planeamento urbano e política de solos. *COLÓQUIO "A POLÍTICA DAS CIDADES"* (pp. 256-274). Lisboa: LNEC.

PORTAS, N., DOMINGUES, Á., & CABRAL, J. (2007). *Políticas Urbanas - Tendências, estratégias e oportunidades* (2ª ed.). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

REBELO, E. M. (2005). Modelos de avaliação imobiliária e fundiária aplicados ao mercado de escritórios. *Estudos Regionais*, 7, pp. 43-64.

RIBEIRO, O. (1969). Proémio metodológico ao estudo das pequenas cidades portuguesas. *FINISTERRA*, IV, nº 7.

SALGUEIRO, T. B. (1999). *A cidade em Portugal - uma geografia urbana* (3º ed.). Porto: Edições Afrontamento.

SALGUEIRO, T. B. (1999). Cidade PósModerna. Espaço Fragmentado. *III Congresso da Geografia Portuguesa* (pp. 225-236). Lisboa: Edições Colibri e Associação Portuguesa de Geógrafos.

SALGUEIRO, T. B. (1997). Lisboa, metrópole policêntrica e fragmentada. *Finisterra*, XXXII, 63, pp. 179-190.

SALGUEIRO, T. B. (1983). Mercado de habitação e estrutura urbana na área suburbana de Lisboa. *Boletim Cultural*, nº 89-Tomo II.

SALGUEIRO, T. B. (1994). Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana. *FINISTERRA*, XXIX, 57, pp. 79-101.

SANTOS, B. d. (1984). O Estado, o Direito e a questão urbana. *Revista Crítica de Ciências Sociais*, nº 9, pp. 9-86.

SERRA, J. B. (2005). *Percurso de cidade com termos-Evolução urbana das Caldas da Rainha, da fundação aos finais do Séc: XIX*. Lisboa: Assírio & Alvim.

SOJA, E. W. (1994). O desenvolvimento metropolitano pós-moderno nos EUA: virando Los Angeles pelo avesso. In M. SANTOS, & e. al, *Territórios, globalização e fragmentação* (pp. 154-168). São Paulo: HUCITEC.

TRANCOSO, V. (1999). *Caldas da Rainha- Bilhete postal ilustrado*. Mafra: Edição ELO.

Union-Pan Européenne de la Propriété Immobilière. (2004). *Livro Branco como bases para uma regulamentação europeia do direito de propriedade*. Bolonha.

URRY, J. (1990). *O olhar do turista - lazer e viagens nas sociedades contemporâneas*. (C. E. Moura, Trad.) São Paulo, Brasil: Studio Nobel.

Índice de Tabelas

<i>Tabela 1</i> - Incidência Temática das Dissertações de Mestrado e Teses de Doutoramento entre 1918 e 2006 registadas na base do C.E.G.	12
<i>Tabela 2</i> – síntese dos processos de reconfiguração nas diferentes fases do ciclo urbanização/reurbanização	34
<i>Tabela 3</i> – Segmentos de mercado accionados pelas famílias tendo por base as diferentes fases do ciclo de vida.....	69
<i>Tabela 4</i> – Especificidades do comportamento do mercado imobiliário	76
<i>Tabela 5</i> – Instrumentos de controlo do uso do solo, formas de aplicação e respectivas consequências	110
<i>Tabela 6</i> - variação das diferentes tipologias de áreas artificializadas.....	125
<i>Tabela 7</i> - Usos do solo Identificados nos PMOT	126
<i>Tabela 8</i> – Peso do sector da construção na estrutura empresarial (2006) e no emprego (2005) nos concelhos do Continente	142
<i>Tabela 9</i> - Distribuição dos concelhos pelas diferentes classes quanto ao valor médio das hipotecas em 2006 e quanto à taxa de crescimento do valor médio das hipotecas entre 2001 e 2006	151
<i>Tabela 10</i> - Colocação dos concelhos do Continente pelas diferentes classes quanto ao valor do crédito concedido <i>per capita</i> em 2006, quanto à taxa de crescimento do crédito concedido à habitação entre 1995 e 2006 e quanto à taxa média de crescimento anual do crédito hipotecário.....	156
<i>Tabela 11</i> – distribuição dos concelhos do Continente por anos de entrada em vigor dos PDM e variação de fogos por família	167
<i>Tabela 12</i> - selecção das rubricas do Classificador Económico das Receitas das Autarquias Locais que têm mais relevância orçamental (RO) ou que mais se ligam ao processo de urbanização (PU).....	170
<i>Tabela 13</i> - Evolução da população residente, e distribuição pelos diferentes agrupamentos.....	197
<i>Tabela 14</i> - Taxas de crescimento da área urbanizada e crescimento demográfico.....	203
<i>Tabela 15</i> - Total de fogos anunciados por tipologia nos diferentes intervalos.....	219
<i>Tabela 16</i> - Cálculo dos preços médios anunciados para os casos das vivendas (T3 e T4) entre 1982 e 2008	220
<i>Tabela 17</i> - Cálculo dos preços médios dos preços anunciados para os casos dos apartamentos (T3 e T4) entre 1982 e 2008.....	221
<i>Tabela 18</i> - Valores médios anunciados (em euros) localizados na malha urbana consolidada, na primeira coroa Peri /Rurbana e na segunda coroa (Rurbano e rural)	223
<i>Tabela 19</i> - Indicadores referentes aos alojamentos e famílias por coroa	231
<i>Tabela 20</i> - Cálculo do parque de fogos existente no mercado nas Caldas da Rainha em 2007.....	238
<i>Tabela 21</i> - Cálculo do parque de fogos existente no mercado nas Caldas da Rainha em 2007.....	241
<i>Tabela 22</i> - Número de empresas e taxa de crescimento entre 1996 e 2005.....	242
<i>Tabela 23</i> – Empresas de construção civil com mais empregados nas Caldas da Rainha	243
<i>Tabela 24</i> - Número de pessoas empregadas nas subcategorias do sector da construção entre 1996 e 2005	243
<i>Tabela 25</i> - Volume de Vendas na Construção em 2005 e taxa de crescimento anual entre 1996 e 2005	244
<i>Tabela 26</i> - Indicadores da actividade bancária na concessão de crédito à habitação no concelho das Caldas da Rainha	245
<i>Tabela 27</i> - Quantificação das áreas por tipologia de área proposta.....	251
<i>Tabela 28</i> - Distribuição da população residente prevista por áreas e classes de densidade propostas.	251
<i>Tabela 29</i> - Distribuição da população residente prevista por áreas e classes de densidade propostas.	252
<i>Tabela 30</i> - Residentes e famílias por coroa.....	272
<i>Tabela 31</i> - Alojamentos e densidade de alojamentos por coroa	272
<i>Tabela 32</i> - Representatividade da amostra, tendo por base valores dos Censos de 2001.....	274
<i>Tabela 33</i> - Distribuição da população inquirida de acordo com a profissão	282
<i>Tabela 34</i> - Distribuição da população inquirida de acordo com a naturalidade (do concelho ou de outros concelhos que não Caldas da Rainha).....	283
<i>Tabela 35</i> - Deslocações motivadas pela aquisição de produtos frescos.....	286
<i>Tabela 36</i> - Deslocações motivadas pela aquisição de calçado e vestuário	287

<i>Tabela 37</i> - Deslocações motivadas por actividades de lazer	291
<i>Tabela 38</i> - Tipologia das residências anteriores: representatividade dos totais (%)	300
<i>Tabela 39</i> - Representatividade das respostas (0 a 1) de acordo com os níveis da satisfação relativamente à residência actual.....	309
<i>Tabela 40</i> - perspectiva do tempo de permanência na residência actual.....	311
<i>Tabela 41</i> - aderência da residência actual ao modelo da casa ideal para as famílias inquiridas	311

Índice de Figuras

Figura 1 – Modelos de organização funcional do espaço urbano.....	31
Figura 2 – esquematização dos ciclos de urbanização	34
Figura 3 – Caricatura da crise no mercado imobiliário/subprime	90
Figura 4 – Índice de preços da habitação nos EUA e	91
Figura 5 - Taxas de juro de mercado (3 meses).....	91
Figura 6 - Ciclo de acção/reacção (de soma nula) no quadro legal, na prática e suas consequências nas transformações do território	103
Figura 7 - Expansão Urbana na EU (1991/2000).....	116
Figura 8 - Expressão demográfica da configuração da Grande Região Metropolitana.....	119
Figura 9 - População residente por classe de dimensão de lugares (1981 -2001)	121
Figura 10 - Dimensão demográfica dos lugares (2001).....	122
Figura 11 - Evolução das APU, AMU e APR.....	123
Figura 12 - Carta de Ocupação do Solo (1990) e Corine Land Cover (2000)	124
Figura 13 - Taxas médias de variação da população e solo urbanizado.....	125
Figura 14 - Variação da população residente em Portugal continental, variação do espaço urbanizado, media da taxa de variação do primeiro indicador e extimativa da taxa de variação média do segundo (1990/07).....	127
Figura 15 - Dispersão do Povoamento (1990-2000).....	128
Figura 16 - Fogos concluídos e taxa de variação (1981/2007)	130
Figura 17 - Taxa de Variação de Alojamentos entre 1991 e 2001 e.....	131
Figura 18 - Taxa de Variação de alojamentos entre 1991 e 2007	131
Figura 19 - Número de alojamentos clássicos por família em 2001 por lugares.....	133
Figura 20 - Número de Alojamentos e número de famílias (1981/2007)	135
Figura 21 - Alojamentos por família (1991) e relação entre o total de fogos construídos pela estimativa do número de famílias constituídas entre 1995 e 2007	137
Figura 22 - Distribuição dos Concelhos do Continente (% do total) número de alojamento por família em 1991	138
Figura 23 - Distribuição dos concelhos do continente (%) tendo em conta o produto da divisão do número de fogos em habitações novas construídos e a estimativa do número de famílias constituídas nos concelhos durante o mesmo período	138
Figura 24 - Vendas de Cimento entre 1982 e 2008 (1990=100)	140
Figura 25 - Representatividade do pessoal ao serviço nas sociedades do sector da construção civil face ao total por concelho (2005) e.....	142
Figura 26 - Representatividade das sociedades do sector da construção civil face ao total de sociedades por concelho (2006)	142
Figura 27 - Comparação da variação do VAB na construção com o valor para o total no país.....	143
Figura 28 - Representação (%) do VAB e do emprego do sector da construção entre 1990 e 2000 face ao total do país	144
Figura 29 - Taxa de crescimento do volume de vendas do sector da construção (2001-05)	145
Figura 30 - Taxa de crescimento do volume de vendas do sector da construção comparado com a taxa de crescimento na indústria transformadora entre 2001 e 2005.....	146
Figura 31 - Investimento directo estrangeiro em Portugal, por sectores de actividade (milhares de euros)	147
Figura 32 - Evolução do peso relativo (%) do conjunto dos sectores Construção, Actividades Imobiliárias e Serviços às Empresas no total do investimento directo estrangeiro (1996/07)	148
Figura 33 - Evolução do preço da habitação (taxa de variação homóloga).....	150
Figura 34 - Valor médio das hipotecas (milhares de €) em 2006, e	150
Figura 35 - Taxa de crescimento (%) do valor médio das hipotecas entre 2001 e 2005	150
Figura 36 - Variação da taxa EURIBOR (1999 a 2008) a 1 ano e a média de crédito concedido per capita entre 1995 a 2006 (milhares de €).....	153
Figura 37 - Contratos de compra e venda: total de prédios, prédios urbanos e prédios em propriedade horizontal.....	154
Figura 38 - Crédito à habitação concedido <i>per capita</i> em 2006.....	155

<i>Figura 39 - Anos de vigência de PDM e proporção de concelhos com PDM ratificado</i>	<i>163</i>
<i>Figura 40 - Fogos construídos em habitações novas, licenças de construção e proporção de concelhos com PDM em vigor face ao total existente no Continente</i>	<i>165</i>
<i>Figura 41 - Alojamentos por família em 1991</i>	<i>166</i>
<i>Figura 42 - Ano de entrada em vigor de PDM por concelho</i>	<i>166</i>
<i>Figura 43 - Variação dos alojamentos por família entre 1991 e 2007</i>	<i>166</i>
<i>Figura 44 - Fogos construídos em habitações novas e Perspectivas de preços da habitação</i>	<i>168</i>
<i>Figura 45 - Representatividade do produto da SISA e IMI no cômputo das receitas correntes dos municípios (2005)</i>	<i>173</i>
<i>Figura 46 - Distribuição proporcional (%) dos concelhos pelas classes de representatividade da SISA e Contribuição Autárquica, no total das receitas correntes</i>	<i>174</i>
<i>Figura 47 - Taxa de variação (%) do conjunto das receitas SISA e Contribuição Autárquica entre 1995 e 2005</i>	<i>174</i>
<i>Figura 48 - Distribuição dos concelhos por classes respeitantes à taxa de variação do produto da SISA e da Contribuição Autárquica entre 1995 e 2005</i>	<i>175</i>
<i>Figura 49 - reprodução do postal feito a partir do retrato da Rainha D. Leonor, pintado por Malhoa em 1926.</i>	<i>181</i>
<i>Figura 50 - representação do núcleo central do aglomerado em 1742</i>	<i>182</i>
<i>Figura 51 - Representação da expansão da cidade para Poente decorrente da construção da linha do Oeste.....</i>	<i>184</i>
<i>Figura 52 - Mercado da Praça da Republica em 1929</i>	<i>186</i>
<i>Figura 53 - representação da expansão da cidade para oeste e para norte a partir da vectorização dos arruamentos representados no Roteiro Guia de 1926.....</i>	<i>187</i>
<i>Figura 54 - Distribuição das unidades de alojamento em 1965</i>	<i>188</i>
<i>Figura 55 - Distribuição das unidades de alojamento em 1974</i>	<i>188</i>
<i>Figura 56 - diferenciação espacial da evolução das áreas onde mais incidiu o processo de expansão ...</i>	<i>189</i>
<i>Figura 57 Evolução da estrutura na cidade das Caldas da Rainha até 1982</i>	<i>191</i>
<i>Figura 58 - Variação da população residente, no concelho e na cidade e evolução da representatividade da cidade face ao total do concelho entre 1911 e 2007.....</i>	<i>193</i>
<i>Figura 59 - Saldo da população residente, no concelho e na cidade, entre 1911 e 2007.....</i>	<i>194</i>
<i>Figura 60 - Taxa (%) de variação da população residente, no concelho e na cidade, entre 1911 e 2007</i>	<i>195</i>
<i>Figura 61 - Diferenciação de unidades homogéneas</i>	<i>196</i>
<i>Figura 62 - Densidade Demográfica 2007 (habitantes/km2)</i>	<i>199</i>
<i>Figura 63 - Síntese do crescimento da cidade desde 1742 até 2004</i>	<i>201</i>
<i>Figura 64 - Proporção (%) da área urbanizada face à área total das freguesias em 1994 e 2004</i>	<i>204</i>
<i>Figura 65 - Distribuição da área urbana em 1994 e área urbanizada entre 1994 e 2004</i>	<i>205</i>
<i>Figura 66 - Taxa de variação da área urbanizada (1994/05) e taxa de crescimento da população (1991/05)</i>	<i>206</i>
<i>Figura 67 - Escala de incidência das sugestões</i>	<i>207</i>
<i>Figura 68 - Sentido das transformações contidas nas sugestões apresentadas</i>	<i>208</i>
<i>Figura 69 - Tipos de argumentação apresentados para fundamentar a pretensão de transformar solo rural para urbano.....</i>	<i>209</i>
<i>Figura 70 - Distribuição das parcelas onde se preconiza urbanização de parcelas actualmente rurais ..</i>	<i>210</i>
<i>Figura 71 - Distribuição das intenções de alteração de solo rural para urbano, manifestadas no processo de participação publica preventiva no âmbito da revisão do PDM das Caldas da Rainha</i>	<i>210</i>
<i>Figura 72 - Exemplos de série de jornais seleccionados para a amostra sob análise</i>	<i>213</i>
<i>Figura 73 - Evolução dos anúncios publicados</i>	<i>214</i>
<i>Figura 74 - Representatividade do mercado de arrendamento e do mercado de venda</i>	<i>215</i>
<i>Figura 75 - Distribuição dos imóveis registados por tipos.....</i>	<i>217</i>
<i>Figura 76 - Peso relativo (%) de cada tipo de imóvel face ao total nos diferentes intervalos</i>	<i>218</i>
<i>Figura 77 - Peso relativo (%) dos fogos publicitados por tipologia, face ao total, nos diferentes intervalos</i>	<i>219</i>
<i>Figura 78 - Evolução dos preços anunciados para os apartamentos da tipologia T3 entre 1992 e 2008</i>	<i>222</i>
<i>Figura 79 - Posicionamento da transacção entre a malha urbana consolidada e as coroas Peri e Rurbana e espaço rural.....</i>	<i>223</i>
<i>Figura 80 - Localização de treze exemplos de anúncios publicados entre 1986 e 1996</i>	<i>226</i>

<i>Figura 81</i> - Exemplo de anúncios publicados no início do século XX	228
<i>Figura 82</i> - Exemplo de anúncios publicados nos anos setenta do século XX.....	228
<i>Figura 83</i> - Exemplo de anúncio dos primeiros “agentes” imobiliários.....	228
<i>Figura 84</i> – aproximação à definição das Coroas na Área de estudo.....	230
<i>Figura 85</i> - Vista para a Avenida 1 ^o de Maio (centro);	232
<i>Figura 86</i> - Anúncio de condomínio de vivendas unifamiliares – Tornada	232
<i>Figura 87</i> - Casa unifamiliar em construção – Tornada , (2008).....	232
<i>Figura 88</i> - Segunda residência – Encosta do Nadadouro;	233
<i>Figura 89</i> - Moradia, em condomínio, em construção – Foz do Arelho (2008).....	233
<i>Figura 90</i> - Figuras aglomerado ao logo da estrada – Alvorninha.....	233
<i>Figura 91</i> - Conjunto de casas degradadas – Alvorninha/Salgueirinha	233
<i>Figura 92</i> - Construção de moradia – Carvalho Benfeito, (2008)	233
<i>Figura 93</i> - Fogos licenciados entre 1994 e 2007	234
<i>Figura 94</i> - Proporção (%) de fogos licenciados por tipologia do edifício	235
<i>Figura 95</i> - Proporção (%) de fogos licenciados por tipologia	236
<i>Figura 96</i> - Excedente de fogos face aos núcleos familiares existente	239
<i>Figura 97</i> - Parque de fogos potencialmente excedente (2007).....	241
<i>Figura 98</i> - (em cima): perspectiva da área central e bairros comerciais idealizada por D. Alfred Agacche no Plano do Rio de Janeiro, 1928-1930)	1
<i>Figura 99</i> - (à direita): Planta do Antepiano de Urbanização das Caldas da Rainha, 1949.....	1
<i>Figura 100</i> - Posicionamento de urbanizações desenvolvidas com base em estudos prévios no decurso da elaboração do PGU	254
<i>Figura 101</i> - Esquema da estrutura de urbanização apresentada no PDM das Caldas da Rainha	257
<i>Figura 102</i> - Estrutura funcional da cidade a partir da actual planta de ordenamento	259
<i>Figura 103</i> - Peso das receitas geradas pelos impostos relacionados com o processo de urbanização (SISA/IMI/IMT), no total das receitas correntes do município das Caldas da Rainha.....	260
<i>Figura 104</i> - Distribuição dos supermercados e condomínios fechados nas Caldas da Rainha	263
<i>Figura 105</i> – Extensão da mancha da implantação do tecido edificado na cidade e na coroa definida pelo buffer de 7,5km a partir do centro (2004)	267
<i>Figura 106</i> - Excerto do processo de definição de buffers de 30m em torno dos polígonos da implantação dos edifícios	268
<i>Figura 107</i> - Excerto do processo de agregação dos polígonos correspondentes ao limite exterior dos buffers definidos	268
<i>Figura 108</i> - Excerto do processo de classificação das áreas contíguas por classes tendo por base o atributo dimensão	268
<i>Figura 109</i> – Contiguidade/fragmentação do tecido construído	268
<i>Figura 110</i> - Definição da área de estudo e individualização das coroas	269
<i>Figura 111</i> - Posicionamento da amostra de inquéritos por coroa	271
<i>Figura 112</i> - Áreas bairros inquiridos posicionados na área de estudo	273
<i>Figura 113</i> - Ilustração de correcções introduzidas na determinação das áreas a inquirir no interior das UA	275
<i>Figura 114</i> - Distribuição da amostra de indivíduos acerca dos quais se obteve informação por subsecção, e.....	276
<i>Figura 115</i> - Distribuição das famílias inquiridas por subsecção.....	276
<i>Figura 116</i> - Localização das Subsecções/bairros nos quais se realizaram inquéritos, com a respectiva diferenciação por coroa	278
<i>Figura 117</i> - Distribuição da amostra por escalões etários e por coroa	279
<i>Figura 118</i> - Níveis de ensino da população das coroas de expansão da cidade (de acordo com a amostra inquirida).....	280
<i>Figura 119</i> - Localização da proveniência dos inquiridos, que não naturais das Caldas da Rainha	284
<i>Figura 120</i> - Regiões de onde são originários, a maioria dos residentes integrados na amostra	285
<i>Figura 121</i> - Meios de transporte utilizados para aquisição de produtos frescos por coroa e por UA....	286
<i>Figura 122</i> - Meios de transporte utilizados para aquisição de vestuário e calçado por coroa e por UA	288
<i>Figura 123</i> - Localização dos movimentos pendulares dos inquiridos motivados pela deslocação para o local de trabalho ou estudo por UA	289

<i>Figura 124</i> - Distribuição dos inquiridos que trabalham/estudam fora do concelho pelos principais destinos.....	290
<i>Figura 125</i> - Percepção da centralidade por parte dos inquiridos	293
<i>Figura 126</i> - Percepção por parte dos inquiridos do espaço que habitam.....	294
<i>Figura 127</i> - Periodicidade dos contactos com vizinhos nos diferentes bairros	296
<i>Figura 128</i> - Tipologias dominantes por coroa	297
<i>Figura 129</i> - Localização das residências anteriores	298
<i>Figura 130</i> - Tipologia das residências anteriores (valores totais)	299
<i>Figura 131</i> - Ano de aquisição da residência actual	301
<i>Figura 132</i> - Agentes envolvidos na venda do imóvel	302
<i>Figura 133</i> - Preços médios de aquisição dos fogos e valor médio da prestação mensal, indicados pelos inquiridos nas diferentes unidades de análise/bairros.....	303
<i>Figura 134</i> - Ranking, dos preços médios de aquisição e valores das prestações mensais indicados pelos inquiridos nas diferentes unidades de análise/bairros.....	304
<i>Figura 135</i> - Preços de aquisição dos fogos T3 novos em UA da C1.....	305
<i>Figura 136</i> - Representatividade (%) de grupos de factores determinantes da escolha do local e do fogo face ao total de respostas obtidas na AE	307
<i>Figura 137</i> - Representatividade (%) das localizações preteridas, no processo de aquisição de residência, face ao total de respostas obtidas na AE	308
<i>Figura 138</i> - representatividade (%) dos diferentes tipos de aspectos mais valorizados no fogo face ao total de aspectos apresentados.....	310
<i>Figura 139</i> - representatividade (%) dos diferentes tipos de aspectos mais valorizados no espaço envolvente da residência face ao total de aspectos apresentados	310
<i>Figura 140</i> - Representatividade (%) das tipologias apartamento e moradia, na formulação da residência ideal	312

Índice de Anexos

<i>Anexo 1</i> - Tabela síntese dos paradigmas cristalizados de fazer cidade, identificando as formas da sua expansão	333
<i>Anexo 2</i> - Mapa de Distribuição dos Projectos de Interesse Nacional aprovados	338
<i>Anexo 3</i> - Lista de Promotores Imobiliários Inscritos na Associação Promotores Imobiliários	339
<i>Anexo 4</i> - Mapa da taxa de crescimento do crédito concedido entre 1995 e 2006; Mapa da taxa média de crescimento anula do crédito hipotecário entre 1995 e 2006	341
<i>Anexo 5</i> - Novo classificador económico das receitas das autarquias locais.....	342
<i>Anexo 6</i> - Sequência fotográfica referente ao Hospital de Santo Isidro.....	349
<i>Anexo 7</i> - Sequência de representações fotográficas da Rua Camões	350
<i>Anexo 8</i> - Sequência de representações fotográficas da Praça 5 de Outubro	351
Anexo 9 - Sequência de representações fotográficas da rua Miguel Bombarda	352
<i>Anexo 10</i> - Sequência de representações fotográficas da rua Diário de Notícias	353
<i>Anexo 11</i> - Mapa dos Estabelecimentos Hoteleiros, em 1901 e Mapa de Estabelecimentos Hoteleiros, em 1926	354
<i>Anexo 12</i> - Representatividade dos edifícios construídos antes de 1910 nas subsecções incluídas no perímetro urbano das Calda da Rainha	355
<i>Anexo 13</i> - Representatividade dos edifícios construídos entre 1919 e 1960 nas subsecções incluídas no perímetro urbano das Calda da Rainha	356
<i>Anexo 14</i> - Representatividade dos edifícios construídos entre 1960 e 1980 nas subsecções incluídas no perímetro urbano das Calda da Rainha	357
<i>Anexo 15</i> - Representatividade dos edifícios construídos entre 1981 e 1990 nas subsecções incluídas no perímetro urbano das Calda da Rainha	358
<i>Anexo 16</i> - Representatividade dos edifícios construídos entre 1991 e 2001 nas subsecções incluídas no perímetro urbano das Calda da Rainha	359
<i>Anexo 17</i> - Contexto de declínio da função residencial no centro consolidado.....	360
<i>Anexo 18</i> - Evolução do tecido urbano da cidade das Caldas da Rainha desde 1742 a 1982.....	366
<i>Anexo 19</i> - Sobreposição da Fotografia aérea de 1981 sobre o ortofotomapa de 2004	367
<i>Anexo 20</i> - Síntese das características mais referidas relativas à localização e atributos do imóvel para os fogos anunciados do tipo vivenda e, do tipo apartamento	368
<i>Anexo 21</i> - Exemplos de anúncios de urbanizações construídas nas décadas de 80 e 90 e publicitadas pelos construtores	369
<i>Anexo 22</i> - Estratégias de comercialização enérgicas tentando atrair compradores.....	377
<i>Anexo 23</i> - Exemplos dos primeiros anúncios de agentes imobiliários	378
<i>Anexo 24</i> - Levantamento de Edifícios total ou parcialmente devolutos no Centro Histórico (Dez. 2008)	380
<i>Anexo 25</i> - Imagens da extrusão urbana na área central da cidade das Caldas da Rainha	381
<i>Anexo 26</i> - Extracto do levantamento cartográfico elaborado no Plano de P. Montez e Ortofotomapa da mesma área em 2006	382
<i>Anexo 27</i> - Proposta do no Plano Geral da Praia da Foz do Arelho em 1942 e Ortofotomapa da mesma área em 2004	383
<i>Anexo 28</i> – Plano Geral de Urbanização: tipos de áreas de expansão urbana.....	384
<i>Anexo 29</i> - Padrões de expansão nas coroas externas das cidades médias	385
<i>Anexo 30</i> - População, famílias, alojamentos e edifícios com o cálculo das respectivas densidades nos lugares (BGRI 2001) das cidades médias, nos lugares incluídos no buffer de 2,5km do centro, 5hm do centro e 7,5km do centro.	386
<i>Anexo 31</i> - Esboço funcional exemplificativo do processo de periferização na coroa periurbana norte da cidade de Caldas da Rainha ao longo de uma das principais vias de entrada/saída da cidade (EN 8 – denominada, neste troço, por “estrada da Tornada”).....	387
<i>Anexo 32</i> - Modelo de Inquérito aplicado às famílias residentes na AE.....	388
<i>Anexo 33</i> – Unidades de análise sobre padrões de contiguidades	391

<i>Anexo 34</i> - Posicionamento das subsecções inquiridas sobre a área de implantação dos edifícios construídos após 1990.....	392
<i>Anexo 35</i> - Número de série das subsecções (unidades de análise) inquiridas e Tabela com o número de ordem (correspondência do código BGRI), famílias residentes pertencentes a amostra.	393
<i>Anexo 36</i> - Imagem da estrutura da base de dados criada para registar/tratar a informação recolhida no processo de inquirição.....	395
<i>Anexo 37</i> - Elementos marcantes na envolvente próxima da residência.....	396
<i>Anexo 38</i> - Periodicidade dos contactos com vizinhos por coroa e por bairro	397
<i>Anexo 39</i> - Tipologias das residências anteriores (valores absolutos)	398
<i>Anexo 40</i> - Localização das residências anteriores.....	399
<i>Anexo 41</i> - Cálculo do diferencial entre o valor da aquisição e o valor pelo qual os inquiridos venderiam o fogo.....	400

Anexos

ANEXOS: 1ª PARTE

Anexo 1 - Tabela síntese dos paradigmas cristalizados de fazer cidade, identificando as formas da sua expansão

Fonte: Elaboração própria com base em: Carvalho, J. (2003), Arrabaça, P. (2003) e Lamas, J.(2007)

Modelo de cidade	Características basilares:	Formas/processos de expansão/tipos de relação com o mercado:
Cidade romana	<ul style="list-style-type: none"> ➤ forma orgânica; ➤ traçados irregulares moldáveis à topografia; ➤ organização rádio-concêntrica com ruas orientadas do centro e as saídas. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ processos de crescimento lentos estabelecidos em ruas que se vão criando à medida das necessidades.
Cidade muçulmana	<ul style="list-style-type: none"> ➤ fechada e virada para o seu interior; ➤ densidades extremamente elevadas; ➤ estrutura labiríntica com ruas tortuosas e becos sem saída; ➤ profusão de elementos indiferenciados; ➤ forte privatização do espaço público. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ dicotomia campo/cidade fortemente vincada; ➤ a expansão é feita no seu interior, ou sempre virada para este.
Cidade medieval	<ul style="list-style-type: none"> ➤ localizadas em pontos elevados, nascem a partir da cidade romana entretanto abandonada, de burgos, de fortificações ou a partir de pequenas aldeias; ➤ a implantação da cidade surge como contra-modelo de liberdade face ao meio rural circundante marcado pela vassalagem absoluta; ➤ a muralha é uma característica basilar surgindo para facilitar a tributação e para responder à necessidade de defesa; ➤ as ruas divergem do centro para as portas da muralha desenhando estruturas rádio-concêntricas, assumindo uma forma morfológicamente homogénea ➤ configuram-se densidades elevadas (levadas ao extremo) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ no âmbito da sociedade agrária existe um contínuo onde a cidade não faz parte da estrutura de povoamento; ➤ perímetros são bem definidos pela muralha, mas, as necessidades de expansão levam ao seu derrube iniciando-se a edificação de uma linha secundária. Esta situação é evitada até ao limite máximo da necessidade, desde logo, devido aos custos associados; ➤ com o passar do tempo, surgem subúrbios por via da expansão dos burgos medievais mais antigos.
Cidade renascentista	<ul style="list-style-type: none"> ➤ marcada pela busca da forma ideal (mais por via teórica do que prática); ➤ a forma era octogonal orientada para estabelecer padrões, criando uma ordem, rodeada por muralhas e estruturada por um centro; ➤ a cidade é uma criação planeada com objectivo de funcionalidade. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ a periferia é uma necessidade funcional. Nesta, não se adopta as formas geométricas. Muito pelo contrário, cria-se um labirinto que circunda a cidade, assumindo a função a defesa do espaço central.

Cidade barrôca	<ul style="list-style-type: none"> ➤ a afirmação do Estado moderno, fez disseminar a população pelo território, pelo que a grande cidade assume-se como elemento político e social decisivo. Especialmente aquelas que têm o estatuto de capital; ➤ a cidade deixa de servir para garantir a liberdade a segurança e passa a ser a forma mais eficiente de fazer afirmar o poder do rei; ➤ afirma-se um a tendência para a monumentalidade (grande palácios e igrejas); ➤ a forma extravasa a simples quadrícula, ela afirma-se nos seus eixos, praças e perspectivas. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ as cidades (sobre tudo as grandes) crescem de forma rápida; ➤ dava-se ênfase ao planeamento de partes independentes de cidade, mas sempre ligadas à estrutura base; ➤ privilegia-se a expansão ordenada tendo por base avenidas abertas, rectas, onde se afirma a monumentalidade através da noção de perspectiva.
Cidade iluminista	<ul style="list-style-type: none"> ➤ as funções das muralhas são abolidas (se não mesmo removidas). Isto é, a função defensiva resulta agora obsoleta, e a fiscal (pagamento de portagens para entrar na cidade) é abolida; ➤ afirma-se a busca de funcionalidade; ➤ procura-se a cidade ideal nas formulações utópicas; ➤ a cidade é planeada como um todo onde as suas partes deveriam encaixar numa imagem única; ➤ a forma ideal seria marcada por avenidas que partem dum centro. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ a cidade existente devia ser derrubada e construída de novo; ➤ a generosidade das preocupações sociais leva à criação de conjuntos de habitações novas, mas também alamedas, passeios, centros de ensino (...) sempre com vista a criar ambientes totalmente novos; ➤ os limites a definir à cidade não eram consensuais. Uns defendiam o limite claro da muralha (circunvalação), outros defendiam o seu derrube argumentando que a muralha não tinha, nesta época, função militar. Contudo preconizava-se as formas contidas; ➤ Fora da cintura (estabelecida pelas muralhas ou por linhas de árvores) implantavam-se os bairros residenciais abertos para o campo, esbatendo-se limites impedindo que a cidade se diluísse no campo
Cidade industrial	<ul style="list-style-type: none"> ➤ introduz-se elementos de industrialização nos processos construtivos. Inicia-se a produção de cidade em série; ➤ os traçados são regulares, marcados pela ortogonalidade; ➤ as actividades industriais procuram instalar-se no centro ou nos subúrbios da cidade; ➤ abrem-se linhas de caminho de ferro que aumentam o afluxo da população à cidade, criando-se estruturas rádio-concéntricas; ➤ chega à cidade um enorme volume de mão-de-obra industrial, agudizando-se os problemas relacionados com as baixas condições de higiene e salubridade ➤ surgem grandes bairros operários, de grande densidade, monotonia e com baixa salubridade, onde se 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ com a abolição das funções das muralhas abre-se caminho ao liberalismo económico associado à cidade e com ele, inicia-se a configuração de periferias e subúrbios; ➤ formaliza-se nas áreas de expansão uma estrutura aberta por onde a cidade se alarga. <i>Ensanches</i> no plano de Barcelona de Cerdá em 1858; ➤ o crescimento torna-se fraccionado mas é encarado como processo dinâmico, marcado pela distinção dos tempos de ordenamento (elaboração de planos), de urbanização (construção de infra-estruturas), de edificação, projectos desligados das formas iniciais asseguradas por planos de iniciativa pública e ajustamento da iniciativa privada à ordem estabelecida; ➤ multiplicam-se as áreas de expansão inorgânicas onde a malha em quadrícula (mesmo indiferenciada e por isso pouco potenciadora de vivências) é a solução economicamente mais rentável. Qualquer alteração a esta estrutura afectaria os valores dos terrenos. Tudo tem de ser igual. Tudo adoptava a fórmula mais simples e rentável de fazer cidade nova. Tudo estava padronizado numa fórmula única;

	<p>alberga a mão-de-obra industrial;</p> <p>➤ as classes médias com condições para pagar as construções nas novas áreas residenciais de moradias unifamiliares começa a afluir à cidade.</p>	<p>➤ a cidade cresce em grande ritmo, respondendo aos estímulos do mercado direccionado para objectivos comerciais e especulativos;</p> <p>➤ interligando o projecto com a expectativa do lucro. O capital que se ocupava da exploração de recursos naturais chega à construção da cidade em proporções até aí desconhecidas. A imagem da nova cidade (espaço urbano criado fora da estrutura densa) deve afirmar a força da burguesia como classe dominante, marcado sobretudo pela função residencial, em oposição ao centro multifuncional caótico;</p> <p>➤ o aumento da população aumentava na mesma proporção a procura de habitação, que por sua vez aumentava o preço do terreno. Inicia-se o ciclo vicioso da especulação que em poucos anos deixavam de ter função agrícola para passar a albergar a função residencial.</p>
Cidade pós-fordista	<p>➤ emerge como reacção à cidade industrial (Falanstério de Fourier; Vitória de James Sik Bucingham; Colónia Feliz, de Robert Pemberton; Essen da família Rupp);</p> <p>➤ fortemente ligada à “edilicização” do espaço rural;</p> <p>➤ as formas são diversas ,desde circulares a quadrangulares .</p>	<p>➤ por norma seria uma cidade fundada de raiz, integrada no campo circundante;</p> <p>➤ a opção pela implantação no espaço rural tinha dois motivos: i) a ideia da saúde e, ii) o facto do solo ser aqui mais acessível;</p> <p>➤ crescem os bairros residências espontâneos fora da cidade onde os terrenos eram mais baratos;</p> <p>➤ assentam-se as formas espontâneas, dispersas .</p>
<p>Cidade moderna: as três grandes sínteses:</p> <p>1ª – Cidade Jardim, de Ebenezer Howard:</p> <p>protótipo da cidade horizontal</p>	<p>➤ estabelece-se uma rede hierarquizada de vias de comunicação e separam-se as funções no espaço urbano;</p> <p>➤ procura-se a ligação à natureza numa aproximação perene e não esporádica;</p> <p>➤ as unidades residenciais podiam dispensar a proximidade a serviços de apoio;</p> <p>➤ os traçados das ruas seriam curvilíneas, pretensamente naturais, informais;</p> <p>➤ a forma seria preferencialmente circular com um raio de pouco mais de 1km;</p> <p>➤ seis avenidas atravessariam a cidade partindo do centro para a periferia;</p> <p>➤ no centro criar-se-ia um jardim com equipamentos de recreio e na sua envolvente instalar-se-iam as unidades de comércio;</p> <p>➤ nos anéis exteriores implantar-se-iam as habitações em lotes próprios com densidades entre 170 a 250 habitantes/há;</p> <p>➤ na circular exterior implantar-se-iam as unidades industriais.</p>	<p>➤ Preconiza-se o controle do crescimento, clarificando-se a separação entre campo e cidade. A área circundante devia ter, num primeiro anel, uso agrícola activo e no anel seguinte erigir-se-ia uma “muralha verde” de ligação ao campo fechando a unidade.</p> <p>➤ Propõem-se a criação de cidades novas com dimensão média (não deviam exceder 32 000 habitantes – 30000 na cidade e 2000 na área agrícola circundante) agregando habitação e actividades económicas. Quando o limiar de uma fosse atingido criar-se-ia uma nova. As ligações entre elas seriam feitas por vias de comunicação. Estas cidades novas teriam baixa densidade, muito espaço verde e seriam predominantemente construídas por habitação unifamiliar;</p> <p>➤ rejeita-se a noção de subúrbio e a expansão urbana não deveria acontecer pelo crescimento sucessivo das cidades existentes, mas sim pela descentralização das próprias cidades. Devendo as novas ser contidas em si mesmas;</p> <p>➤ a cidade nova instalar-se-ia com base na obtenção de 2400ha de terreno, num segundo anel com mais 2000ha desenvolver-se-iam as actividades agrícolas.</p> <p>➤ a criação de novas cidades impediria o crescimento compulsivo e desordenado da “cidade mãe”, atraindo habitantes pelo facto de praticar valores imobiliários mais baixos, abrindo assim a possibilidade de descongestionar a primeira, que seria, posteriormente, reconstruída segundo os princípios higienistas;</p>

2^a – Ville
Radiouse, de
Le Corbusier:

**protótipo da
cidade
vertical**

- recusa a ideia edílica de cidade misturada com o campo proposta na cidade jardim. Opõem-se á cidade assente na tipologia da vivenda individual;
- a cidade apodera-se das possibilidades abertas pelas novas técnicas construtivas (conjugando betão, aço, vidro);
- a cidade e a casa, são máquinas de viver e de habitar;
- o elemento fundamental é a torre isolada com grandes superfícies de vidro através do qual perpassa a luz do sol, albergando, cada uma, 1600 residentes em 337 apartamentos de 23 tipologias diferentes;
- a construção em altura como potenciador de grandes densidades e que libertaria espaço em volta (cada torre deveria ter 4ha afectos);
- a torre seria a unidade de habitação, com ruas interiores a servir os diferentes apartamentos. No piso do meio funcionariam serviços e comércio de apoio e, no último piso uma creche, com ligação a um jardim colectivo implantado no terraço;
- devia desaparecer a rua/corredor mas também a praça/espço público para os quais estão virados os edifícios. Pretende-se desvincular a cidade á rua. Toda ela se transformaria num parque;
- todo o traçado se baseia na linha recta porque é este o elemento que potencia a velocidade e a hierarquização dos fluxos e racionalidade.
- substitui-se a organização rádio-concéntrica pela ordem linear, organizada por um centro;
- Separa-se a cidade em 3 funções principais: habitação, trabalho e lazer;

- o lucro privado da expansão seria abolido, criando-se um sistema cooperativo onde os pagamentos seriam feitos aos *Central Council* que por sua vez, pagos os juros e amortizações de capital, transferiam o restante para o *Central Concil* da cidade nova que o aplicaria no financiamento de obras públicas;
- o modelo assenta a obtenção de receitas nas rendas cobradas aos usufrutuários da propriedade;
- a cidade seria toda transformada em domínio público (supressão da apropriação privada do solo) onde se instalariam funções úteis a todos os habitantes. O interesse privado na expansão da cidade estaria subordinado ao interesse colectivo;
- a cidade teria cerca de 3 milhões de habitantes. Os seus habitantes dividiam-se em: 1,5 milhões de urbanos (trabalhavam na área central e viviam na sua envolvente próxima); suburbanos (vivendo nas cidades jardim e trabalhando nas fábricas da periferia); e, mistos (habitantes da cidade jardim que trabalhariam na área central) ;
- com a padronização dos alojamentos facilitava-se a transferência de residência em função do lugar de trabalho, diminuindo a necessidade de deslocações;
- a cidade existente (incluindo o centro), seria demolida e substituída, salvaguardando apenas os elementos mais importantes;
- a opção pelo modelo linear impõe em sentido na expansão, ao contrário do rádio-concéntrico que se abre à ocupação dispersiva;
- a expansão far-se-ia de forma harmoniosa em cada uma das suas partes;
- a cidade deveria ser construída com os elementos da natureza: ar puro, sol e vegetação;
- a periferia, seria marcada por espaço natural para usufruto dos residentes da cidade, no seu tempo de lazer.

3^a –

- a cidade assenta na ideia de

- aboliam-se os privilégios e a tirania dos proprietários

Broadacre
city de Frank
Llord Wright
(1869-1959)

**protótipo da
cidade
dispersa**

liberdade total decantando o aprofundamento da democracia e do capitalismo;

- ➡ o homem livre, faz apenas o que deseja, subjugando a importância do dinheiro, orientando a sua atenção para o desenvolvimento estético;
- ➡ assenta na posse individual da casa própria por parte da família como símbolo de liberdade total;
- ➡ abolir-se-ia o conceito de apartamento/alojamento ligado ao salário célula base do capitalismo;
- ➡ não se preconiza a separação de funções. Tudo poderia acontecer em todo o lado. Isto seria assegurado por uma malha de vias que interligava todos os pontos do sistema.

funditários os edifícios seriam implantados livremente com um único critério: tinham de estar expostos ao sol;

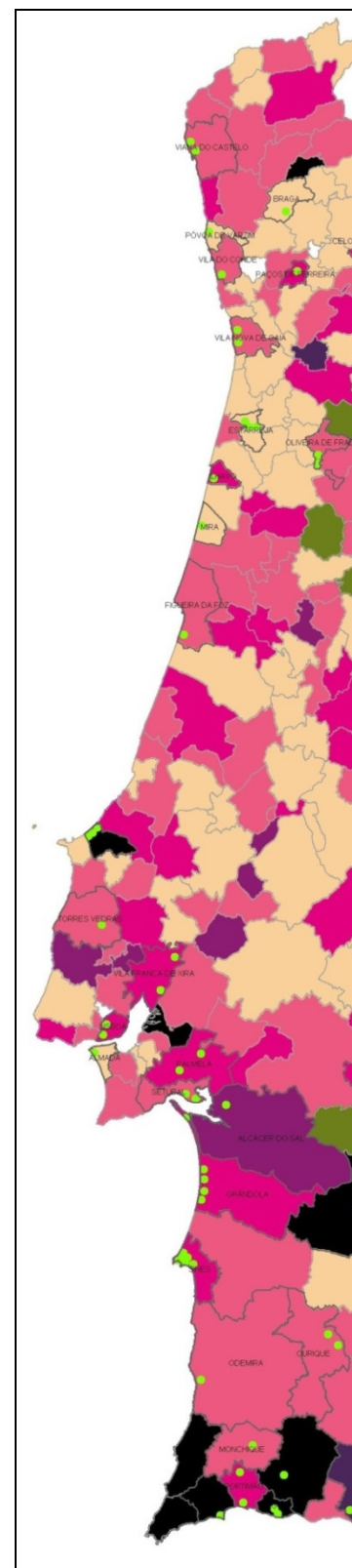
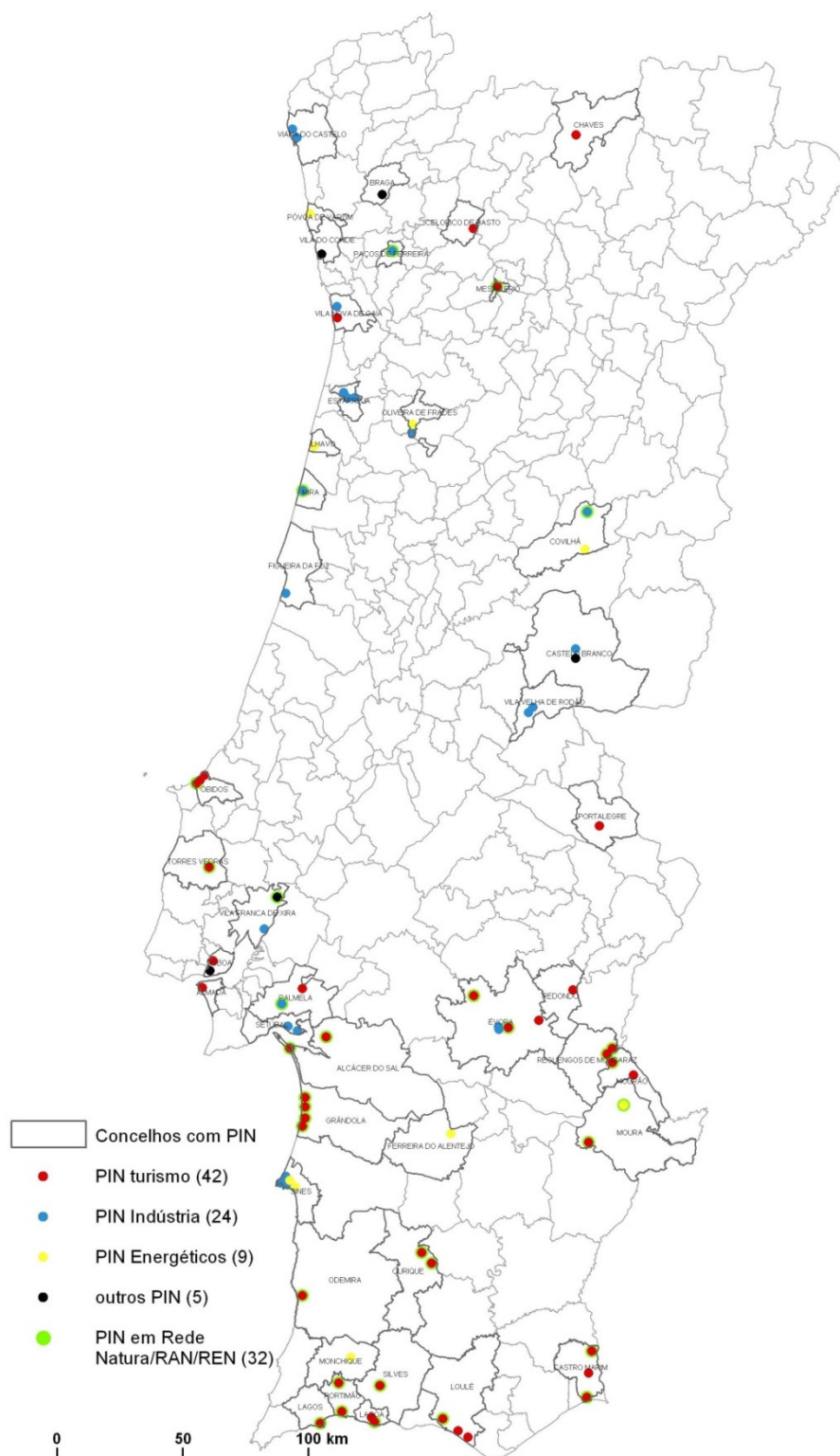
- ➡ o automóvel faz com que a cidade existente seja uma realidade ultrapassada por isso deveriam ser construídas novas cidades à medida das necessidades;
- ➡ a implantação do modelo corresponde a um extremo disperso onde se afirmaria o total hibridismo entre a cidade e o campo;
- ➡ as tipologias da cidade seriam orgânicas, únicas e irrepetíveis integrando-se na paisagem;
- ➡ a unidade de referência é a casa unifamiliar e para as classes insolventes ser-lhes-ia vendido um lote barato onde implantariam uma casa pré-fabricada que poderia ser aumentada de acordo com as necessidades, possibilidades e desejos da família;
- ➡ a expansão seria marcada por vivendas isoladas, densidades muito baixas e extensões enormes de vias.

Anexo 2 - Mapa de Distribuição dos Projectos de Interesse Nacional aprovados

Fonte: MAOTDR e CAA-PIN, com base em Jornal Expresso, 31 Janeiro de 2008, e,

Mapa de Distribuição dos Projectos de Interesse Nacional aprovados sobrepostos na variação das receitas da SISA e Contribuição Autárquica (1995-2001)

Fonte: MAOTDR; CAA-PIN; INE com tratamento próprio



Anexo 3 - Lista de Promotores Imobiliários Inscritos na Associação Promotores Imobiliários

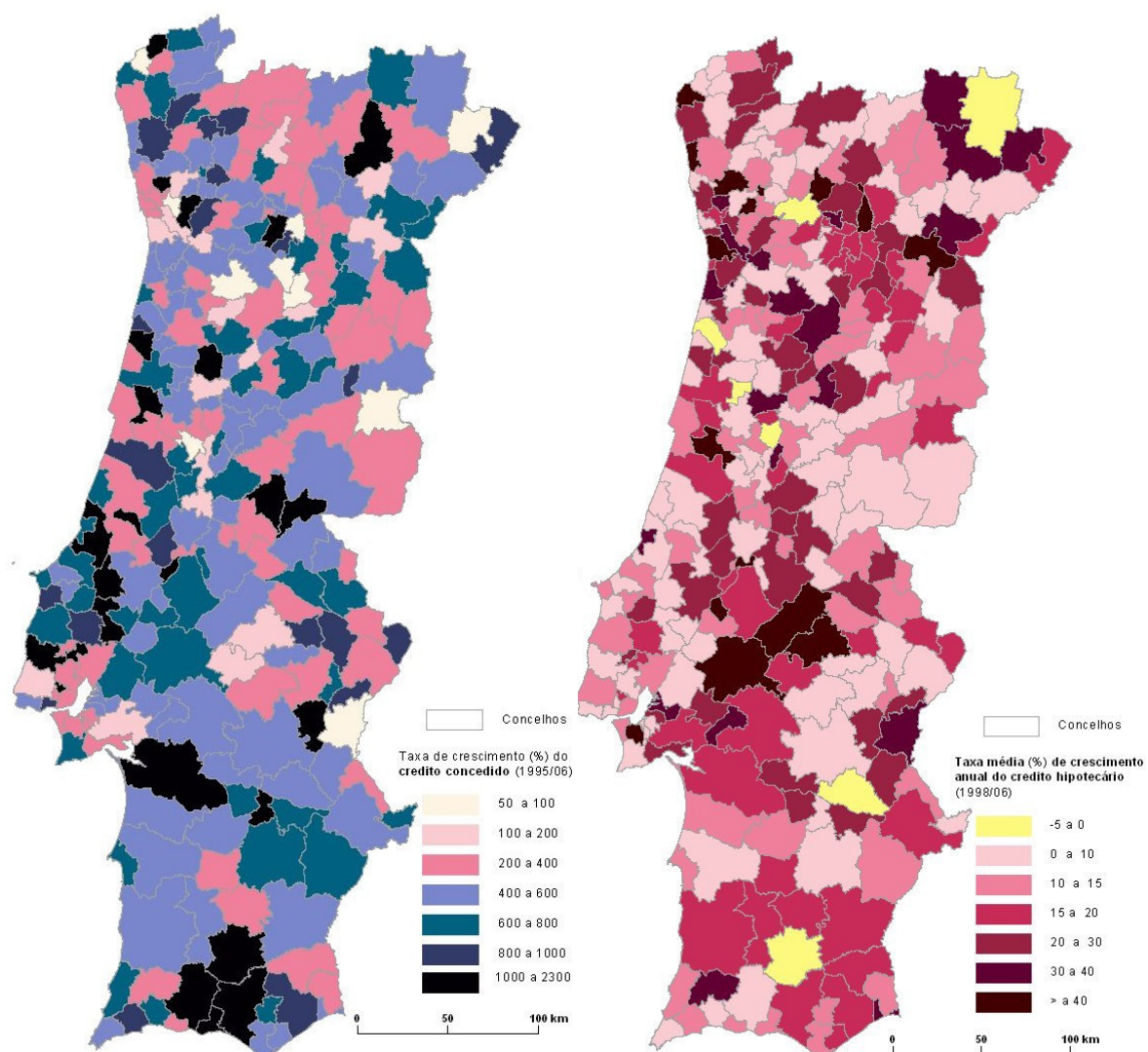
Fonte: API, em www.api.pt acedido em 18 de Fevereiro de 2009

Promotores Imobiliários Inscritos na Associação Promotores Imobiliários	
1	<u>A. Santo - Empreendimentos Indust. e Turísticos, S.A.</u>
2	<u>Abrantina - Investimento Imobiliário, S.A.</u>
3	<u>AIG - Aermigeste Investimentos e Gestão, S.A.</u>
4	<u>Akeler Portugal - Investimentos Imobiliários, Lda.</u>
5	<u>ALCIR - Empreendimentos Imobiliários, S.A.</u>
6	<u>Alrisa - Sociedade Imobiliária, S.A.</u>
7	<u>Alves Ribeiro, S.A.</u>
8	<u>Amoreiras Center Sociedade Imobiliária, S.A.</u>
9	<u>Apolo - Urbanismo e Imobiliária, Lda.</u>
10	<u>APT - Empreendimentos Imobiliários, S.A.</u>
11	<u>Aransa Portugal SGPS, S.A.</u>
12	<u>Assimec - Imóveis e Construções de A. Silva & Silva, S.A.</u>
13	<u>Bascol - Promoção Imobiliária, S.A.</u>
14	<u>BELTICO - Empreendimentos Turísticos, S.A.</u>
15	<u>Bouygues Imobiliária, S.A.</u>
16	<u>Canial - Empreendimentos Imobiliários, S.A.</u>
17	<u>Chamartin Imobiliária, SGPS, S.A.</u>
18	<u>Cimilonga - Imobiliária, S.A.</u>
19	<u>Cintra - Urbanizações, Turismo e Construções, S.A.</u>
20	<u>Citânia - Consultora Imobiliária, Lda.</u>
21	<u>Comitur - Soc. Gestora de Participações Sociais, S.A.</u>
22	<u>Construções Eloi Couto, Lda.</u>
23	<u>DDC - Dicodulimar - Soc. Internacional de Construções, S.A.</u>
24	<u>Diliva - Sociedade de Investimentos Imobiliários, S.A.</u>
25	<u>Dr. Pedro Manuel Martins Pinheiro Silveira</u>
26	<u>Dr. Henrique de Polignac de Barros</u>
27	<u>E.P.U.L. - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa</u>
28	<u>Edifer Imobiliária, S.A.</u>
29	<u>Edigaia - Imobiliária, S.A.</u>
30	<u>Espart - Espírito Santo, Part. Financeiras SGPS, S.A.</u>
31	<u>Fadesa Portugal, S.A.</u>
32	<u>Fernando Martins, S.A.</u>
33	<u>FDO - Imobiliária, S.A.</u>
34	<u>Fidelidade - Mundial - Soc. Gestão e Inv. Imob., S.A.</u>
35	<u>Gabimóvel - Sociedade de Desenvolvimento Habitacional do Infantado, Lda.</u>
36	<u>Gaiaspaco - Imobiliária, Lda.</u>
37	<u>GEF - Gestão de Fundos Imobiliários, S.A.</u>
38	<u>Geril - Investimentos Imobiliários, Lda.</u>
39	<u>Gerium - Promoção e Construção Imobiliária, S.A.</u>
40	<u>Habiserve - Investimentos Imobiliários, Lda.</u>
41	<u>Habitat Global Gestión Inmobiliaria, S.A. Unipersonal, Representação Permanente em Portugal</u>
42	<u>HERCESA - Imobiliária Portugal, Lda.</u>
43	<u>Iberestate - Imobiliária, S.A.</u>
44	<u>Imoestrela - Soc. de Investimentos da Serra da Estrela, Lda.</u>
45	<u>Imolusa - Sociedade Imobiliária, S.A.</u>

46	<u>Imosal - Imobiliária do Saldanha, S.A.</u>
47	<u>Imotécnica - Soc. Técnica de Construções Imobiliária, S.A.</u>
48	<u>Imotibães - Sociedade Imobiliária, S.A.</u>
49	<u>InLand - Promoção Imobiliária, S.A.</u>
50	<u>Inogi - Inovação e Gestão de Investimentos Imobiliários, S.A.</u>
51	<u>Invesfer - Promoção e Com. de Terrenos e Edifícios, S.A.</u>
52	<u>J. C. R. Serrano - Investimentos e Gestão Imobiliária, S.A.</u>
53	<u>Invesplano - Promoção de Invest. Imobiliários, S.A.</u>
54	<u>J. Caetano, Lda.</u>
55	<u>Jardins do Tojal - Promoção Imobiliária S. A.</u>
56	<u>Jardins Expo - Promoção Imobiliária, S.A.</u>
57	<u>Joaquim Carlos Silveira</u>
58	<u>Larcrea - Investimentos Imobiliários, Lda.</u>
59	<u>José Damásio Santos, Lda.</u>
60	<u>Les Nouveaux Constructeurs e Premier Portugal - Sociedade Imobiliária, Lda.</u>
61	<u>Lisop - Soc. Serviços e Invest. e Comércio de Imobiliários, Lda.</u>
62	<u>Madrilisboa - Construção, Compra e Venda de Propriedades, Lda. (Grupo Empreendi)</u>
63	<u>Marope Imobiliária, S.A.</u>
64	<u>Mota-Engil Imobiliário e Turismo, S.A.</u>
65	<u>MRB - Promoção Imobiliária, Lda.</u>
66	<u>Multi Development Portugal - Promotora Imobiliária, S.A.</u>
67	<u>MSF - TUR.IM, SGPS, S.A.</u>
68	<u>Nexity (Portugal) - Desenvolvimento Imobiliário Unipessoal, Lda.</u>
69	<u>Novopca II - Investimentos Imobiliários, S.A.</u>
70	<u>Orizon Camporeal Golfe e Natureza, S.A.</u>
71	<u>Palminvest, S.A.</u>
72	<u>Parque Expo98, S.A.</u>
73	<u>Partinvest - Imobiliária, SGPS, S.A.</u>
74	<u>Placan - Sociedade de Construções e Urbanizações, Lda.</u>
75	<u>Pluripar, SGPS, S.A.</u>
76	<u>R.S.F. - Empreendimentos Imobiliários, Lda.</u>
77	<u>RAR Imobiliária, S.A.</u>
78	<u>Restaura Lisboa - Actividades Imobiliárias, Lda.</u>
79	<u>REYALURBIS, S.A.</u>
80	<u>Rockbuilding - Soluções Imobiliárias, S.A.</u>
81	<u>Rosas II - Investimentos Imobiliários, S.A.</u>
82	<u>SAPEC PARQUES INDUSTRIAIS, S.A.</u>
83	<u>SGAL - Sociedade Gestora da Alta de Lisboa, S.A.</u>
84	<u>SGC Imobiliária, S.A.</u>
85	<u>Silcoge - Sociedade Construtora de Obras Gerais, S.A.</u>
86	<u>Sierra Developments Ibéria I - Promoção Imobiliária, S.A.</u>
87	<u>Soares da Costa Imobiliária, SGPS, S.A.</u>
88	<u>Simoga - Sociedade Imobiliária de Gaia, S.A.</u>
89	<u>Socicorreia - Investimentos Imobiliários, Lda.</u>
90	<u>Sociedade de Construções João Bernardino Gomes, S.A.</u>
91	<u>Sogel - Soc. Geral de Empreitadas, S.A.</u>
92	<u>Sovilar - Sociedade Imobiliária do Vilar, S.A.</u>
93	<u>Somague Imobiliária, S.A.</u>
94	<u>Stefano Saviotti</u>
95	<u>TDGP II - Teixeira Duarte - Gestão de Participações e Investimentos Imobiliários, S.A.</u>
96	<u>Tondelar - Sociedade Imobiliária, Lda.</u>
97	<u>Torre da Marinha Realizações Turísticas, S.A.</u>
98	<u>Tramcrome, S.A.</u>
99	<u>Turigrama - Emp. Imobiliários e Turísticos, Lda.</u>
100	<u>Wise - Investimentos Imobiliários, S.A.</u>
101	<u>Turiprojecto - Investimentos Imobiliários, S.A.</u>

Anexo 4 - Mapa da taxa de crescimento do crédito concedido entre 1995 e 2006; Mapa da taxa média de crescimento anula do crédito hipotecário entre 1995 e 2006

Fonte: INE com tratamento próprio



Anexo 5 - Novo classificador económico das receitas das autarquias locais

Fonte: Adaptação do classificador das receitas públicas aprovado pelo Decreto-Lei n.º 26/2002, de 14.02

Capítulo	Grupo	Artigo	Subartigo	Rubrica	DESIGNAÇÃO
					RECEITAS CORRENTES
01					Impostos directos *
01	02				Outros
01	02	02			Imposto municipal sobre imóveis *
01	02	03			Imposto municipal sobre veículos
01	02	04			Imposto municipal sobre as transacções onerosas de imóveis
01	02	05			Derrama
01	02	07			Impostos abolidos *
01	02	07	01		Contribuição autárquica
01	02	07	02		Imposto municipal de sisa
01	02	99			Impostos directos diversos *
02					Impostos indirectos *
02	02				Outros
02	02	06			Impostos indirectos específicos das autarquias locais *
02	02	06	01		Mercados e feiras *
02	02	06	02		Loteamentos e obras *
02	02	06	03		Ocupação da via pública *
02	02	06	04		Canídeos *
02	02	06	05		Publicidade *
02	02	06	06		Saneamento *
02	02	06	07		Utilização da rede viária municipal *
02	02	06	99		Outros *
02	02	06	99	01	TMDP *
02	02	06	99	02	TDFTH *
02	02	06	99	99	Outros
04					Taxas, multas e outras penalidades *
04	01				Taxas
04	01	23			Taxas específicas das autarquias locais *
04	01	23	01		Mercados e feiras
04	01	23	02		Loteamentos e obras
04	01	23	03		Ocupação da via pública
04	01	23	04		Canídeos *
04	01	23	05		Caça, uso e porte de arma
04	01	23	06		Saneamento *
04	01	23	99		Outras *
04	01	23	99	01	TDFTH *
04	01	23	99	99	Outras
04	02				Multas e outras penalidades
04	02	01			Juros de mora *
04	02	02			Juros compensatórios *
04	02	04			Coimas e penalidades por contra-ordenações *
04	02	99			Multas e penalidades diversas *
05					Rendimentos da propriedade *
05	01				Juros - Sociedades e quase-sociedades não financeiras
05	01	01			Públicas
05	01	02			Privadas
05	02				Juros - Sociedades financeiras
05	02	01			Bancos e outras instituições financeiras
05	02	02			Companhias de seguros e fundos de pensões
05	03				Juros - Administrações Públicas
05	03	01			Administração central - Estado
05	03	02			Administração central - Serviços e fundos autónomos
05	03	03			Administração regional
05	03	04			Administração local - Continente
05	03	05			Administração local - Regiões autónomas
05	05				Juros - Famílias
05	07				Dividendos e participações nos lucros de sociedades e quase-sociedades não

					financeiras
05	07	01			Empresas públicas
05	07	02			Empresas públicas municipais e intermunicipais
05	07	03			Empresas privadas
05	07	99			Outras
05	08				Dividendos e participações nos lucros de sociedades financeiras
05	09				Participações nos lucros de administrações públicas
05	09	01			Associações de municípios
05	09	02			Associações de freguesias
05	09	03			Serviços municipalizados
05	09	99			Outras
05	10				Rendas
05	10	01			Terrenos *
05	10	02			Activos no subsolo
05	10	03			Habitacões *
05	10	04			Edifícios *
05	10	05			Bens de domínio público *
05	10	99			Outros *
05	11				Activos incorpóreos *
06					Transferências correntes *
06	01				Sociedades e quase-sociedades não financeiras
06	01	01			Públicas
06	01	01	01		Empresas públicas
06	01	01	02		Empresas públicas municipais e intermunicipais
06	01	01	99		Outras
06	01	02			Privadas
06	02				Sociedades financeiras
06	02	01			Bancos e outras instituições financeiras
06	02	02			Companhias de seguros e fundos de pensões
06	03				Administração central
06	03	01			Estado
06	03	01	01		Fundo Geral Municipal
06	03	01	02		Fundo de Coesão Municipal
06	03	01	03		Fundo de Base Municipal
06	03	01	04		Fundo de Financiamento das Freguesias
06	03	01	99		Outras
06	03	06			Estado - Participação comunitária em projectos co-financiados *
06	03	07			Serviços e fundos autónomos
06	03	09			Serviços e fundos autónomos - Subsistema de protecção à família e políticas activas de emprego e formação profissional
06	04				Administração regional
06	04	01			Região Autónoma dos Açores
06	04	02			Região Autónoma da Madeira
06	05				Administração local *
06	05	01			Continente
06	05	02			Região Autónoma dos Açores
06	05	03			Região Autónoma da Madeira
06	06				Segurança social
06	06	01			Sistemas de solidariedade e segurança social
06	06	04			Outras transferências
06	07				Instituições sem fins lucrativos
06	07	01			Instituições sem fins lucrativos
06	08				Famílias
06	08	01			Famílias
06	09				Resto do mundo
06	09	01			União Europeia - Instituições
06	09	04			União Europeia - Países membros
06	09	05			Países terceiros e organizações internacionais
07					Venda de bens e serviços correntes *
07	01				Venda de bens
07	01	01			Material de escritório *
07	01	02			Livros e documentação técnica *
07	01	03			Publicações e impressos *
07	01	04			Fardamentos e artigos pessoais *
07	01	05			Bens inutilizados *
07	01	06			Produtos agrícolas e pecuários *
07	01	07			Produtos alimentares e bebidas *
07	01	08			Mercadorias *
07	01	09			Matérias de consumo *
07	01	10			Desperdícios, resíduos e refugos *
07	01	11			Produtos acabados e intermédios *

07	01	99			Outros
07	02				Serviços
07	02	01			Aluguer de espaços e equipamentos *
07	02	03			Vistorias e ensaios
07	02	04			Serviços de laboratório
07	02	05			Actividades de saúde *
07	02	06			Reparações *
07	02	07			Alimentação e alojamento *
07	02	08			Serviços sociais, recreativos, culturais e de desporto *
07	02	08	01		Serviços sociais
07	02	08	02		Serviços recreativos
07	02	08	03		Serviços culturais
07	02	08	04		Serviços desportivos
07	02	09			Serviços específicos das autarquias *
07	02	09	01		Saneamento *
07	02	09	02		Resíduos sólidos *
07	02	09	03		Transportes colectivos de pessoas e mercadorias
07	02	09	04		Trabalhos por conta de particulares *
07	02	09	05		Cemitérios
07	02	09	06		Mercados e feiras *
07	02	09	07		Parques de estacionamento
07	02	09	08		Parques de campismo
07	02	09	99		Outros *
07	02	99			Outros
07	03				Rendas *
07	03	01			Habitações *
07	03	02			Edifícios *
07	03	99			Outras *
08					Outras receitas correntes *
08	01				Outras
08	01	99			Outras *
08	01	99	01		Indemnizações por deterioração, roubo e extravio de bens patrimoniais
08	01	99	02		Indemnizações de estragos provocados por outrem em viaturas ou em quaisquer outros equipamentos pertencentes às autarquias locais
08	01	99	03		IVA reembolsado
08	01	99	99		Diversas
					RECEITAS DE CAPITAL
09					Venda de bens de investimento *
09	01				Terrenos *
09	01	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
09	01	02			Sociedades financeiras
09	01	03			Administração Pública - Administração central - Estado
09	01	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autónomos
09	01	05			Administração Pública - Administração regional
09	01	06			Administração Pública - Administração local - Continente
09	01	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas
09	01	08			Administração Pública - Segurança social
09	01	09			Instituições sem fins lucrativos
09	01	10			Famílias
09	02				Habitações *
09	02	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
09	02	02			Sociedades financeiras
09	02	03			Administração Pública - Administração central - Estado
09	02	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autónomos
09	02	05			Administração Pública - Administração regional
09	02	06			Administração Pública - Administração local - Continente
09	02	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas
09	02	08			Administração Pública - Segurança social
09	02	09			Instituições sem fins lucrativos
09	02	10			Famílias
09	03				Edifícios *
09	03	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
09	03	02			Sociedades financeiras
09	03	03			Administração Pública - Administração central - Estado
09	03	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autónomos
09	03	05			Administração Pública - Administração regional

09	03	06			Administração Pública - Administração local - Continente
09	03	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas
09	03	08			Administração Pública - Segurança social
09	03	09			Instituições sem fins lucrativos
09	03	10			Famílias
09	04				Outros bens de investimento *
09	04	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
09	04	01	01		Equipamento de transporte
09	04	01	02		Maquinaria e equipamento
09	04	01	03		Outros
09	04	02			Sociedades financeiras
09	04	02	01		Equipamento de transporte
09	04	02	02		Maquinaria e equipamento
09	04	02	03		Outros
09	04	03			Administração Pública - Administração central - Estado
09	04	03	01		Equipamento de transporte
09	04	03	02		Maquinaria e equipamento
09	04	03	03		Outros
09	04	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autónomos
09	04	04	01		Equipamento de transporte
09	04	04	02		Maquinaria e equipamento
09	04	04	03		Outros
09	04	05			Administração Pública - Administração regional
09	04	05	01		Equipamento de transporte
09	04	05	02		Maquinaria e equipamento
09	04	05	03		Outros
09	04	06			Administração Pública - Administração local - Continente
09	04	06	01		Equipamento de transporte
09	04	06	02		Maquinaria e equipamento
09	04	06	03		Outros
09	04	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas
09	04	07	01		Equipamento de transporte
09	04	07	02		Maquinaria e equipamento
09	04	07	03		Outros
09	04	08			Administração Pública - Segurança social
09	04	08	01		Equipamento de transporte
09	04	08	02		Maquinaria e equipamento
09	04	08	03		Outros
09	04	09			Instituições sem fins lucrativos
09	04	09	01		Equipamento de transporte
09	04	09	02		Maquinaria e equipamento
09	04	09	03		Outros
09	04	10			Famílias
09	04	10	01		Equipamento de transporte
09	04	10	02		Maquinaria e equipamento
09	04	10	03		Outros
09	04	11			Resto do Mundo - União Europeia
09	04	11	01		Equipamento de transporte
09	04	11	02		Maquinaria e equipamento
09	04	11	03		Outros
09	04	12			Resto do Mundo - Países terceiros e organizações internacionais
09	04	12	01		Equipamento de transporte
09	04	12	02		Maquinaria e equipamento
09	04	12	03		Outros
10					Transferências de capital *
10	01				Sociedades e quase-sociedades não financeiras
10	01	01			Públicas
10	01	01	01		Empresas públicas
10	01	01	02		Empresas públicas municipais e intermunicipais
10	01	01	99		Outras
10	01	02			Privadas
10	02				Sociedades financeiras
10	02	01			Bancos e outras instituições financeiras
10	02	02			Companhias de seguros e fundos de pensões
10	03				Administração central
10	03	01			Estado
10	03	01	01		Fundo Geral Municipal
10	03	01	02		Fundo de Coesão Municipal
10	03	01	03		Fundo de Base Municipal
10	03	01	04		Cooperação Técnica e Financeira

10	03	01	99		Outras
10	03	07			Estado - Participação comunitária em projectos co-financiados *
10	03	08			Serviços e fundos autónomos
10	04				Administração regional
10	04	01			Região Autónoma dos Açores
10	04	02			Região Autónoma da Madeira
10	05				Administração local
10	05	01			Continente
10	05	02			Região Autónoma dos Açores
10	05	03			Região Autónoma da Madeira
10	06				Segurança Social
10	06	01			Sistema de solidariedade e segurança social
10	06	05			Outras transferências
10	07				Instituições sem fins lucrativos
10	07	01			Instituições sem fins lucrativos
10	08				Famílias
10	08	01			Famílias
10	09				Resto do mundo
10	09	01			União Europeia - Instituições
10	09	03			União Europeia - Países membros
10	09	04			Países terceiros e organizações internacionais
11					Activos financeiros *
11	02				Títulos a curto prazo *
11	02	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
11	02	02			Sociedades financeiras
11	02	03			Administração Pública - Administração central - Estado
11	02	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autónomos
11	02	05			Administração Pública - Administração regional
11	02	06			Administração Pública - Administração local - Continente
11	02	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas
11	03				Títulos a médio e longo prazos *
11	03	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
11	03	02			Sociedades financeiras
11	03	03			Administração Pública - Administração central - Estado
11	03	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autónomos
11	03	05			Administração Pública - Administração regional
11	03	06			Administração Pública - Administração local - Continente
11	03	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas
11	05				Empréstimos a curto prazo *
11	05	06			Administração Pública - Administração local - Continente *
11	05	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas *
11	05	07	01		Região Autónoma dos Açores
11	05	07	02		Região Autónoma da Madeira
11	06				Empréstimos a médio e longo prazos *
11	06	06			Administração Pública - Administração local - Continente *
11	06	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas *
11	06	07	01		Região Autónoma dos Açores
11	06	07	02		Região Autónoma da Madeira
11	06	10			Famílias
11	08				Acções e outras participações *
11	08	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
11	08	02			Sociedades financeiras
11	08	03			Administração Pública - Administração central - Estado
11	08	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autónomos
11	08	05			Administração Pública - Administração regional
11	08	06			Administração Pública - Administração local - Continente
11	08	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas
11	09				Unidades de participação *
11	09	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
11	09	02			Sociedades financeiras
11	09	03			Administração Pública - Administração central - Estado
11	09	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autónomos
11	09	05			Administração Pública - Administração regional
11	09	06			Administração Pública - Administração local - Continente
11	09	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autónomas
11	10				Alienação de partes sociais de empresas *
11	11				Outros activos financeiros

11	11	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
11	11	02			Sociedades financeiras
11	11	03			Administração Pública - Administração central - Estado
11	11	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autônomos
11	11	05			Administração Pública - Administração regional
11	11	06			Administração Pública - Administração local - Continente
11	11	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autônomas
12					Passivos financeiros *
12	03				Títulos a médio e longo prazos
12	03	02			Sociedades financeiras
12	05				Empréstimos a curto prazo
12	05	02			Sociedades financeiras
12	05	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autônomos
12	06				Empréstimos a médio e longo prazos
12	06	02			Sociedades financeiras
12	06	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autônomos
12	07				Outros passivos financeiros
12	07	01			Sociedades e quase-sociedades não financeiras
12	07	02			Sociedades financeiras
12	07	03			Administração Pública - Administração central - Estado
12	07	04			Administração Pública - Administração central - Serviços e fundos autônomos
12	07	05			Administração Pública - Administração regional
12	07	06			Administração Pública - Administração local - Continente
12	07	07			Administração Pública - Administração local - Regiões autônomas
13					Outras receitas de capital *
13	01				Outras
13	01	01			Indemnizações *
13	01	02			Activos incorpóreos *
13	01	99			Outras
15					Reposições não abatidas nos pagamentos
15	01				Reposições não abatidas nos pagamentos
15	01	01			Reposições não abatidas nos pagamentos *
16					Saldo da gerência anterior
16	01				Saldo orçamental *
16	01	01			Na posse do serviço
16	01	03			Na posse do serviço - Consignado
17					Operações extra-orçamentais *
17	01				Operações de tesouraria - Receitas do Estado *
17	02				Outras operações de tesouraria *

ANEXOS: 2ª PARTE

Anexo 6 - Sequência fotográfica referente ao Hospital de Santo Isidro

Fonte: várias fontes extraído de <http://zeventura.blogspot.com>



Anexo 7 - Sequência de representações fotográficas da Rua Camões

Fonte: várias fontes extraído de <http://zeventura.blogspot.com>



Anexo 8 - Sequência de representações fotográficas da Praça 5 de Outubro

Fonte: várias fontes extraído de <http://zeventura.blogspot.com>



Anexo 9 - Sequência de representações fotográficas da rua Miguel Bombarda

Fonte: várias fontes extraído de <http://zeventura.blogspot.com>



Anexo 10 - Sequência de representações fotográficas da rua Diário de Notícias

ERROR: stackunderflow
OFFENDING COMMAND: ~

STACK: